ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ENERO 2025

ENTIDAD QUE CONTRATARÁ:	**DEPARTAMENTO DE SUCRE**
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD:	**SECRETARIA GENERAL**
TIPO DE CONTRATACIÓN:	**CONTRATACIÓN DIRECTA**

De acuerdo a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificados por los artículos 32 de la Ley 1150 de 2007 y 87 de la Ley 1474 de 2011, y en desarrollo de lo previsto por el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, se deberán realizar los estudios en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad para adelantar la contratación que pretenda realizar la entidad estatal, estableciéndose en ellos los criterios que permitan aportar la información pertinente y eficaz para desarrollar debidamente los procesos de contratación de manera que los proponentes, en el evento de ser necesarios por la modalidad de selección, puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad. En el presente documento se analizan por parte de la Gobernación de Sucre, los aspectos necesarios para contratar el **"ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE"**

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

Dentro del desarrollo del plan estratégico de la Gobernación de Sucre y con el fin de garantizar la calidad y el buen funcionamiento de la entidad y se logre el cumplimiento de sus funciones y objetivos de forma oportuna, eficiente, y garantizar a cabalidad los fines esenciales del Estado, se necesita contratar de manera oportuna el arrendamiento de una Bodega para la guarda de los elementos que requiera el ente territorial con el fin de proteger y cumplir con los estatutos establecidos por la constitución y la ley, lo que obliga a la entidad a adoptar mecanismos internos con el fin de satisfacer estos requerimientos; ante la ausencia de espacios de almacenamiento que requiera la Gobernación de Sucre, por ello se hace necesario el arrendamiento de una Bodega para salvaguardar los elementos que requiera la Gobernación de Sucre y así mismo propender los fines misionales de la institución.

El literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras. En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Según el artículo 209 de la Constitución Política de 1991, la función administrativa "(...) se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones". Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 298 de la Constitución, "Los departamentos tienen autonomía para la administración de los asuntos seccionales y la planificación y promoción del desarrollo económico y social dentro de su territorio en los términos establecidos por la Constitución".

La Gobernación de Sucre requiere contar con un espacio adecuado para el almacenamiento de insumos y materiales necesarios para la ejecución de diversas actividades de la administración departamental. Debido a la falta de espacio suficiente en las instalaciones actuales, se hace indispensable arrendar una bodega que cumpla con los requisitos logísticos, técnicos y de seguridad que garanticen el correcto almacenamiento y custodia de dichos bienes.

La bodega será utilizada principalmente para almacenar mobiliario, equipos de oficina, suministros de papelería, productos alimenticios y otros elementos utilizados en proyectos sociales y de infraestructura. El espacio debe contar con condiciones óptimas de ventilación, acceso controlado, áreas de carga y descarga, así como facilidades de transporte que permitan el eficiente manejo de los materiales.

Adicionalmente, es fundamental que el arrendamiento incluya aspectos como la seguridad del lugar (vigilancia y sistemas de alarma), mantenimiento regular y seguro contra daños o pérdida de bienes. Esto permitirá a la Gobernación de Sucre garantizar la protección del inventario durante el tiempo que dure el contrato, evitando riesgos asociados a deterioros o pérdidas.

Por lo citado anteriormente, el Departamento de Sucre a través de la Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos posee la necesidad de contratar el **"ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE"**, con el fin de lograr un buen desarrollo institucional.

En aras de dar continuidad en la prestación del servicio y atender la demanda de los servicios institucionales que presta el Departamento de Sucre, resulta necesario recibir en arrendamiento un bien inmueble que cumpla con los requisitos mínimos exigidos para prestar de manera eficiente y eficaz el servicio que de acuerdo con la naturaleza de sus funciones les competen.

Al no existir alternativas de compra o de construcción a corto plazo de un inmueble acorde a las características requeridas, que sirva para la puesta en funcionamiento y la continuidad de servicio, se hace necesario adelantar un proceso de arrendamiento de un bien inmueble.

1.1. ALTERNATIVAS PARA SATISFACER LA NECESIDAD

La Subsecretaría de Gestión de Recursos Físicos del Departamento de Sucre con el fin de cumplir con las metas contempladas en el Plan de Desarrollo Departamental y desarrollar la función administrativa propia a la naturaleza jurídica de la entidad territorial y ante la ausencia de infraestructura física suficiente resulta conveniente, oportuno y necesario contratar el **"ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE"**

1.2. ASPECTOS LEGALES.

Para el desarrollo del presente proceso contractual se utilizará como modalidad de contratación, la contratación directa causal de arrendamiento, entendida como una modalidad de contratación que se desarrolla en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 del 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 el cual dispone: Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Así mismo, para soportar dicha contratación se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 del 2007, y demás normas concordantes de la materia y las normas civiles y comerciales en lo tocante a este punto.

Por último, Colombia Compra Eficiente mediante respuesta a consulta #4201713000005562, dirimió la Ley 1150 del 2007 donde establecen que las "Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección cuando tiene el carácter de arrendadoras".

2. OBJETO A CONTRATAR

El contrato a celebrarse será de arrendamiento y tendrá por objeto **"ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE"**

DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE O CONDICIONES TÉCNICAS.

TIPO DE INMUEBLE: Urbano
TIPO DE EDIFICACIÓN: Bodega
MATRICULA INMOBILIARIA: 340-122327
DIRECCION: Carrera 12 N° 36ª120 Barrio las delicias.
MUNICIPIO: Sincelejo
DEPARTAMENTO: Sucre.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Área del Inmueble: La bodega cuenta con un área total de 1.100 metros cuadrados. De los cuales quedan de uso exclusivo para la Gobernación de Sucre 600 metros cuadrados.

Distribución de áreas:

- AREA BODEGA PRIMER PISO: 600 MTS

Ubicación: Ubicada sobre la troncal de occidente con dos accesos uno principal por la troncal de occidente y otro alterno por el barrio José German

Vías de acceso: El acceso al predio de bodegas es amplio con posibilidad de acceso a camiones de doble tracción y tracto camiones; además, la ubicación estratégica sobre la troncal de occidente le da la posibilidad de contar con Vías vehiculares de dos carriles en doble sentido.

Servicios públicos: El bien inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica (acometida trifásica); servicio de acueducto y alcantarillado; La bodega facilita el acceso de redes de datos, para contar con la conectividad de los servicios de red institucional de acuerdo con el proveedor de servicios de internet de preferencia, alarma y CCTV.

Cabida y linderos: Por el frente: colinda con carretera troncal y mide 10.00m2, por el fondo: colinda con carretera troncal 18.00m, por la derecha entrando: colinda con Marcos Carmona y Edgar Martínez mide 33.00m, por la izquierda: colinda con Antonio Portón en medida de 9.00m, y Edgar Martínez en 26.00m, para un total de 31.00m y se construyó una bodega de dos pisos con todas sus mejoras y anexidades con un área de construcción de 1.000m2.

Estado de la Construcción: Se encuentran en estado óptimo. La bodega cuenta con una infraestructura acorde a los parámetros necesarios de seguridad; cuenta con columnas en concreto reforzado; paredes con muros en bloque 0.15 abujardado y concreto reforzado, con repello pulido en las paredes; piso en base concreto de 5.000 PSI; Techo metálico en lámina galvanizada en buen estado y sin goteras. Baños enchapados con servicios sanitarios funcionales.

El inmueble cuenta con un sitio para almacenar y presentar los residuos sólidos que se generen en las instalaciones, de acuerdo a los artículos 17 y 22 del Decreto 2981 del 20 de diciembre de 2013.

3.1. ACTIVIDADES A REALIZAR Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN.

Tratándose de un contrato de arrendamiento se estipularán OBLIGACIONES para las partes y las características propias del contrato de arrendamiento. Las especificaciones técnicas son:

- Que cuente con un área mínima de 600 m^2 aproximadamente.
- Se encuentre en dentro del área urbana del municipio de Sincelejo.
- Que se encuentre en zona de fácil acceso y en buen estado.
- Capacidad para el acceso de vehículos de gran capacidad de carga.
- Debe contar con los servicios públicos domiciliarios, como: agua, alcantarillado, energía eléctrica y red telefónica.
- Que incluya mínimo una (1) oficina y un (1) baño mínimo.
- Que no colinde con fábricas de pólvora u otras empresas donde se corra el riesgo de incendios o conflagraciones.

- Que cuente con parqueadero particular.

3.2. CLASIFICADOR CON EL CUARTO NIVEL DE BIENES Y SERVICIOS:

El objeto a contratar se encuentra identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios consagrado en el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.5.1., con los siguientes códigos y respectivos nombres:

ITEM	CÓDIGO UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	PRODUCTO
1	80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arriendo de instalaciones comerciales o industriales

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Constituyen derecho y deberes del arrendador para efectos del presente contrato los contenidos en el artículo 5 de la ley 80 de 1993
2. Entregar al Departamento de Sucre el inmueble arrendado en buenas condiciones que permitan su eficaz utilización en el área para lo cual se ha requerido.
3. Entregar el bien inmueble con el óptimo funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios, tales como, alcantarillado, energía eléctrica, acueducto y en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad.
4. Garantizar la inmediata disponibilidad para ser utilizado, de tal manera que se encuentre libre de todo inconveniente respecto a zonas restringidas de uso, o compartidas con otras personas o entidades.
5. El arrendatario quedará librado en todo momento de perturbaciones al bien inmueble.
6. Deberá hacer las reparaciones necesarias para que el bien inmueble respecto a las que provengan por fuerza mayor o caso fortuito, o en su defecto sea causado por motivos de mala calidad.
7. El arrendador deberá pagar los impuestos y gravámenes a que haya lugar.
8. Deberá atender oportunamente a las sugerencias y recomendaciones relacionadas con el objeto y alcance del presente contrato.
9. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
10. El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la Gobernación de Sucre.
11. Las demás que contribuyan a garantizar el cumplimiento del contrato y las que por su naturaleza le sean asignadas conforme al objeto y alcance del mismo.

4.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Pagar al arrendador los cánones de arrendamiento mes vencido, previa presentación de la cuenta de cobro por parte del arrendador, certificación del supervisor del contrato y demás requisitos exigidos por la ley. El Departamento de Sucre no se responsabilizará por la mora en el pago cuanto esta fuera causada por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite de las facturas y no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.
2. Gozará del inmueble según lo establecido en el presente contrato.
3. Velará por la conservación del inmueble recibido en arrendamiento.
4. Cumplirá con las normas consagradas en el ordenamiento de propiedad horizontal, si estuviere sometido a dicho régimen.
5. No hará mejoras, modificaciones o reparaciones a dicho inmueble, sin autorización escrita por el arrendador; si las hiciere serán de propiedad este y no habrá lugar a rembolsos.
6. Garantizar que, en caso de venta del presente bien inmueble, se deberá garantizar el alquiler del mismo.
7. Garantizar el uso y goce del presente bien objeto del este contrato.
8. Cancelar los servicios públicos servicios públicos domiciliarios que se causen, tales como, alcantarillado, energía eléctrica, acueducto.

5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU SELECCIÓN:

El presente contrato se llevará a cabo por medio de la modalidad de Contratación Directa de acuerdo con lo establecido en el Artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 del 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 el cual dispone: Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Así mismo, para soportar dicha contratación se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 del 2007, y demás normas concordantes de la materia y las normas civiles y comerciales en lo tocante a este punto.

6. ANÁLISIS ECONÓMICO.

6.1. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

Para estimar el presupuesto oficial de la presente contratación, a través de la Subsecretaria de Gestión de Recursos Físicos se solicitó la elaboración de un informe ejecutivo de visita a la bodega a un ingeniero civil que presta sus servicios profesionales en la Secretaria de Infraestructura, el Señor Adolfo José Sotomayor Cuadrado identificado con matrícula profesional No. 031037-0533262 del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería, quien realizó y entrego dicho informe debidamente firmado, estableciéndose un bien inmueble con las siguientes características: El inmueble se encuentra ubicado en Sincelejo, Sucre, en la carrera 12 # 36ª - 120 troncal de occidente. Cuenta con todos los servicios públicos. Patio para maniobras, dos muelles de carga (uno de ellos techado). Altura máxima de 10 metros y altura mínima de 5 metros, pisos en concreto de 15cm de espesor y resistencia de 5.000 PSI, paredes en bloque 0.15 abujardado, techo con cubierta traslucida para mayor ahorro de energía, oficina en primer piso para recepción y salida de mercancía. Segundo piso con amplias áreas de oficina (3 oficinas, 2 baños, uno de ellos con ducha) y un área de almacenamiento. Las áreas de oficinas y baños cuentan con ducha para mayor comodidad. Esta bodega ofrece dentro de su arrendamiento el uso de los servicios públicos (Luz, Agua y Gas). El acceso al predio de bodegas es amplio con posibilidad de acceso a camiones de doble tracción y tracto camiones.

Ahora bien, para establecer el valor comercial del bien inmueble además de lo anterior se tuvo en cuenta los aspectos físicos, su ubicación, acabados, la facilidad de acceso, servicios ofrecidos, seguridad del inmueble, espacio de bodega, espacio de parqueo, entre otras; condiciones que permitieron determinar el valor del inmueble por **MIL CIENTO CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE ($1.105.648.098,00).** (Anexo informe visita bodega).

Valor Unitario - Bodega Año 2022 (m2)	Cantidad a requerir (m2)	Valor Total Bodega Año 2022 (600m2)	Valor Comercial Bodega Año 2023	Valor Comercial Bodega Año 2024	Valor Comercial Bodega Año 2025
			IPC 13,12%	IPC 9,28%	IPC 5,20%
$ 1.417.000,00	600,00	$ 850.200.000,00	$ 961.746.240,00	$ 1.050.996.291,00	$ 1.105.648.098,00

En el caso de los locales comerciales y demás inmuebles distintos a la vivienda urbana, las partes tienen libertad al momento de acordar el valor del canon de arrendamiento y en general se regirá por las reglas del mercado.

Finalmente es de agregar que la Secretaría de Infraestructura del Departamento de Sucre realizo informe ejecutivo de visita a bodega para arrendamiento, cuya finalidad era determinar que el bien objeto del presente arrendamiento constituye ser de uso comercial no de vivienda urbana; este informe se encuentra anexado al expediente.

Este inmueble al ser de uso comercial no aplicaría como vivienda urbana y no existiendo una ley que rija este tipo de estimaciones, se tiene que en el mercado de bienes raíces el canon de arrendamiento de un local comercial tiene mayor valor al de una vivienda urbana; el tipo de inmueble que se pretende arrendar cumple con los requisitos necesarios en ubicación, espacio y seguridad. Para fines de perfeccionamiento de un contrato de arrendamiento el oferente o contratista

debe asumir impuestos y retenciones gubernamentales, se estima que el valor del canon mensual no debe superar el 2.0% del valor comercial del inmueble.

Teniendo en cuenta lo anterior se verificó que el arrendador en su cotización propone un porcentaje inferior del 2.0% del valor comercial inmueble, es decir, un canon mensual por debajo del valor de los **VEINTIDOS MILLONES CIENTO DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE ($22,112.962,00)** IVA incluido.

Así como también se realizó un análisis de costo comparativo de conformidad con las cotizaciones solicitadas, de dos (2) bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas con características similares, ubicados en la zona urbana para el funcionamiento de la Bodega, estableciendo un promedio y una mediana entre los valores del metro cuadrado ofertado en cotizaciones solicitadas.

Este estudio de mercado arrojó las siguientes conclusiones:

1. Al aplicar la media o promedio con los inmuebles anteriores, basándose en ubicaciones, tipos de locales comerciales, antigüedad, acabados y otros podemos concluir que el metro cuadrado para el canon de arrendamiento de este tipo de predios ubicados en esta zona de Sincelejo es de $ 28.106,00 IVA incluido.
2. Al aplicar la fórmula de la mediana del metro cuadrado de las 2 cotizaciones este es igual a $ 28.106,00 IVA incluido.
3. La cotización del inmueble a nombre de PRODUCTOS PADULA SAS - ALBERTO OCHOA MILANES está por debajo de la media y de la mediana de los 2 costos y se considera el menor valor de las cotizaciones. (Ver Anexo 1: Estudio de Mercado Comparativo).
4. El valor establecido para el canon mensual de arrendamiento del bien inmueble será de $16.726.800,00.

Una vez analizados los precios del mercado, la Subsecretaría de Recursos Físicos Departamental, determinó que el valor del canon mensual del arrendamiento de la bodega es de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS MTCE ($16.726.800,00),** el cual resulta del valor del canon mensual de menor valor más los gastos de administración de la siguiente manera:

5.2. VALOR OFICIAL A CONTRATAR

El valor oficial de esta contratación es hasta por la suma de **CIEN MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE ($100.360.800,00).**

A continuación, se detalla el presupuesto:

ITEM	DESCRIPCION	TIEMPO (MESES)	VALOR CANON MENSUAL	VALOR TOTAL
1	ARRIENDO DE UN INMUEBLE IDENTIFICADO CON CÓDIGO CATASTRAL 01-02-0447-0034-000 matrícula inmobiliaria No. 340-122327, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Sincelejo, ubicado en la carrera 12 N° 36A - 120 de la actual nomenclatura urbana del municipio de Sincelejo-Sucre.	6	$ 16.726.800,00	$ 100.360.800,00
VALOR TOTAL				**$ 100.360.800,00**

5.3 FORMA DE PAGO

El valor del contrato a suscribir se pagará de la siguiente manera: **seis (06) mensualidades** por la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS MTCE ($16.726.800,00)** cada una, para lo cual se requiere la presentación de la cuenta de cobro y/o factura electrónica, acompañada del informe de actividades al finalizar cada mes una vez se firme el contrato, certificación de cumplimiento expedida por el supervisor, pago de Seguridad Social en Salud Pensiones y Riesgos Laborales del mes correspondiente.

El Departamento de Sucre, no se responsabiliza por la demora en el pago al contratista y/o contratistas, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite y no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

6. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para cubrir el valor de la presente contratación, el Departamento de Sucre cuenta con Disponibilidad Presupuestal, contenida en el CDP No 17 del 16/01/2025, expedido por el Subsecretario de Gestión Financiera.

7. PLAZO

El plazo de ejecución del presente de contrato será de **seis (6) meses**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El contrato se entiende perfeccionado con la aprobación de las partes en SECOP II y para su ejecución se requiere: expedición del registro presupuestal y pago del porcentaje de estampillas por parte del arrendador, en caso que aplique.

8. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, La Gobernación de Sucre elaboran los Estudios del Sector para contratar el convenio de Asociación para el **"ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE"**, y se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector "Comercial" realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de **Servicios de Arrendamiento**, se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector "Comercial" realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

8.1 ASPECTOS COMERCIALES

Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones contenidas en los mismos. Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

Sin embargo, de acuerdo a lo consignado en la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales de nivel departamental obligadas, independientemente del valor del Proceso de Contratación.

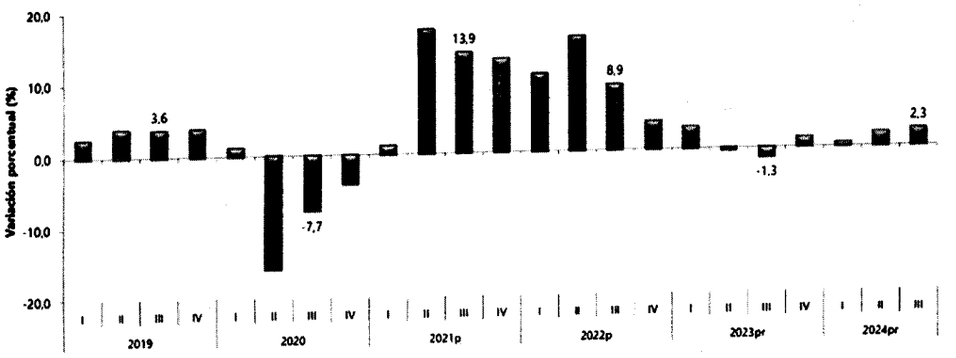
8.2 ASPECTOS ORGANIZACIONALES

El Departamento de Sucre requiere contratar a una persona natural o jurídica quien preste el servicio de arrendamiento de un bien inmueble (Bodega), donde se prestará el servicio de depósito de los elementos que requiera la Gobernación de Sucre.

8.3 ASPECTO ECONÓMICO:

Información III trimestre 2024. En el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023. [1]

[1] [1]https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIBBog-IIItrim2024.pdf



En el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023 (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 13,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,0% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 4,0% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr] - III / 2023[pr] - III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr] - III / 2024[pr] - II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-6,1	5,1	-6,3
Explotación de minas y canteras	12,7	10,4	10,4
Industrias manufactureras	-3,7	-3,3	-0,7
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1,4	-0,8	0,6
Construcción	9,4	12,9	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,0	0,5	1,0
Información y comunicaciones	1,1	-0,4	1,9
Actividades financieras y de seguros	4,0	0,5	1,7
Actividades inmobiliarias	1,8	1,5	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,6	0,1	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,4	3,8	-1,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	13,8	8,9	1,9
Valor agregado bruto	**2,3**	**1,7**	**0,5**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,7	0,8	0,8
Producto Interno Bruto	**2,3**	**1,6**	**0,6**

En lo corrido del año 2024, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6% (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción crece 12,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6% (ver tabla 1). Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Explotación de minas y canteras crece 10,4%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,9%.
- Información y comunicaciones crece 1,9%.

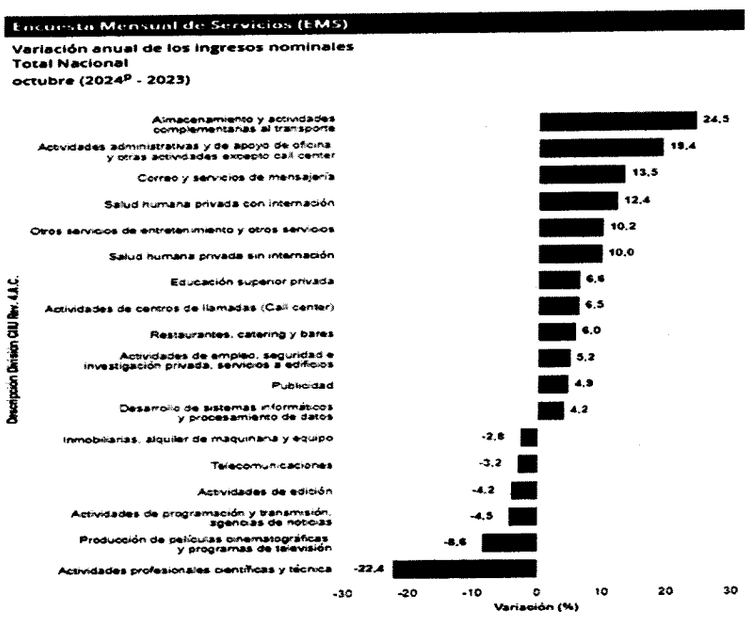
Sector Terciario Servicios

El sector terciario se define como el sector de prestación de servicios, y es donde se desarrolla la distribución y comercialización de los bienes tangibles e intangibles, como la oferta de servicios prestados a empresas o particulares. Se destaca en este sector, los servicios comerciales, bancarios, turísticos, etc.

Encuesta Mensual de Servicios: Información octubre 2024[2].

En octubre de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2023.

Variación anual de los ingresos nominales
Total nacional - octubre (2024p-2023)



Fuente:

En octubre de 2024, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2023.

EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2024 / octubre 2023):

En octubre de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2023.

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2024P / octubre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	24,5	23,7	0,1	0,7
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,5	13,9	0,0	-0,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,0	5,4	0,2	0,5
J	División 58	Actividades de edición	-4,2	-4,7	2,2	-1,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-8,6	-13,2	2,6	2,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-4,5	-5,2	0,0	0,7
J	División 61	Telecomunicaciones	-3,2	-3,9	0,6	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,2	2,8	1,4	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-2,8	0,4	-3,7	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-22,4	-22,2	-0,1	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	4,9	4,8	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,2	5,2	0,0	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,5	6,5	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	19,4	18,5	0,0	0,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	6,3	0,0	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,4	12,1	0,3	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,0	9,3	0,7	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,2	10,0	-1,5	1,7

Fuente: DANE, EMS
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2024 / octubre 2023):

En octubre de 2024, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2023.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2024P / octubre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agremiados	Mixtos** Non cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,8	-0,3	2,0	-1,0	..
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-4,5	-0,6	-0,9	-3,0	..
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	0,7	1,5	-0,1	-0,8	..
J	División 58	Actividades de edición	-6,7	-5,2	-0,6	-0,9	..
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	1,1	0,8	0,2	0,1	..
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-5,7	-3,7	-0,7	-1,3	..
J	División 61	Telecomunicaciones	-4,2	-1,2	-1,6	-1,4	..
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-0,7	0,1	-1,0	0,1	..
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	1,6	-0,6	2,1	0,0	..
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-6,6	-4,1	-2,0	-0,5	..
M	Clase 7310	Publicidad	-7,2	1,4	-8,3	-0,3	..
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-5,7	-0,1	-1,0	-1,8	-2,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,1	-1,8	-4,3	0,0	..
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	3,4	0,9	4,5	-0,2	..
P	Grupo 854	Educación superior privada	-2,8	-1,0	-1,7	0,1	-0,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,9	1,0	0,3	-3,1	..
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-1,7	-0,5	-1,1	-0,1	..
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-3,0	-1,8	0,3	-1,5	..

Fuente: DANE, EMS

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR[3].

Información Diciembre 2024

[3] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

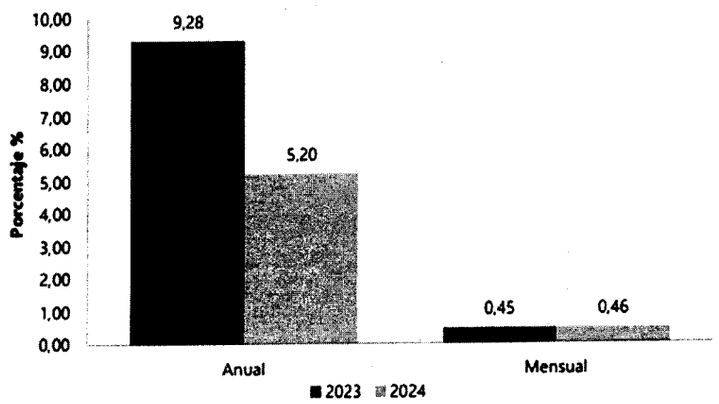
Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Fuente: DANE, IPC

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2023 Variación (%)	2023 Contribución Puntos Porcentuales	2024 Variación (%)	2024 Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,98	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

Fuente: DANE, IPC.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En diciembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (7,30%), arriendo efectivo (7,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,12%), transporte urbano (8,21%), combustibles para vehículos (6,77%), frutas frescas (17,40%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (8,05%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), suministro de agua (7,30%) y chocolate y productos a base de chocolate (61,58%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: huevos (-9,85%), vehículo particular nuevo o usado (-2,71%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,46%), tomate (-14,96%) y aceites comestibles (-6,08%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	7,30	0,91
Arriendo efectivo	7,55	0,69
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	8,12	0,59
Transporte urbano	8,21	0,37
Combustibles para vehículos	6,77	0,23
Frutas frescas	17,40	0,20
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	8,05	0,18
Educación preescolar y básica primaria	12,21	0,17
Suministro de agua	7,30	0,14
Chocolate y productos a base de chocolate	61,58	0,14

Fuente: DANE, IPC.

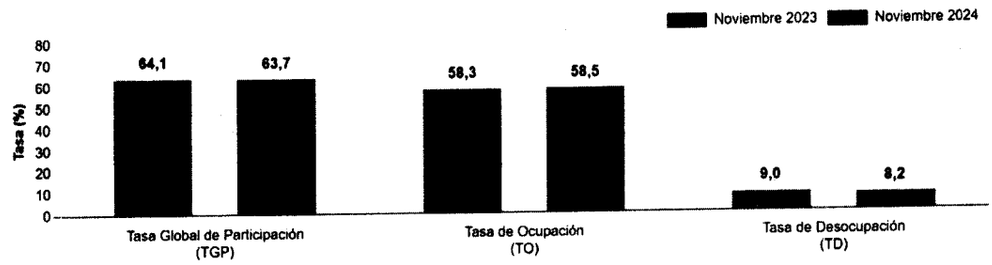
EMPLEO Y DESOCUPACION[4].

Para el mes de noviembre de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto del mismo mes de 2023 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 63,7%, mientras que en noviembre de 2023 fue 64,1%, finalmente la tasa de ocupación fue 58,5%.

[4] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Total nacional
Noviembre (2023-2024)



Fuente: DANE, GEIH

En noviembre de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 8,7%. La tasa global de participación, se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación fue 61,4%. En el noviembre de 2023 estas tasas fueron 67,3% y 61,4%, respectivamente.

8.4 ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

Estudio de casos:

Según lo establecido en la Guía Para la Elaboración de Estudios del Sector es necesario responder los siguientes interrogantes:

¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este servicio?

El Departamento de Sucre en el pasado, ha realizado contratación relacionada con el Objeto relacionado en estos estudios previos, para el respectivo análisis se detalla a continuación:

1. CD-ARR-003-2024 – DEPARTAMENTO DE SUCRE

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE.
Valor total contratado	$ 54.060.000,00
Valor canon mensual	$ 15.900.000,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	PRODUCTOS PADULA SAS NIT 900.423.021-5
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	Tres (03) meses y doce (12) días
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

2. CD-ARR-002-2024 – DEPARTAMENTO DE SUCRE

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE.

Valor total contratado	$ 79.500.000,00
Valor canon mensual	$ 15.900.000,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	PRODUCTOS PADULA SAS NIT 900.423.021-5
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	05 cinco meses
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5800532

3. **CD-ARR-005-2023 – GOBERNACION DE SUCRE**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA PARA EL ALMACENAMIENTO DE LOS ELEMENTOS, EQUIPOS, MATERIAL, HERRAMIENTAS QUE SE UTILIZARAN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE SISTEMAS DE AUTOGENERACIÓN ELÉCTRICA CON TECNOLOGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA EN VIVIENDAS RURALES DISPERSAS EN EL DEPARTAMENTO DE SUCRE.
Valor total contratado	$ 284.077.200,00
Valor canon mensual	$ 11.836.550,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	ENERGIA Y CONECTIVIDAD COMUNITARIA MONTES DE MARIA SAS ESP
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	24 (Meses)
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5296030

4. **CD-ARR-002-2023 – DEPARTAMENTO DE SUCRE**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA GUARDAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE.
Valor total contratado	$99.816.667
Valor canon mensual	$14.125.000
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	ILEANA MARGARITA CERRA BARRETO CC. 64.575.275
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	07 meses y 02 días
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeVie

	w/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.4186718

5. **CD-SGD-ARR-004-2022– DEPARTAMENTO DE SUCRE**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA ALMACENAR LOS ELEMENTOS QUE REQUIERA LA GOBERNACIÓN DE SUCRE.
Valor total contratado	$ 126.740.000,00
Valor canon mensual	$ 12.674.000,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	ILEANA MARGARITA CERRA BARRETO CC. 64.575.275
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	10 meses
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.2738017

¿Cómo han adquirido en el pasado este servicio otras entidades?

Por otra parte, para realizar un análisis de la demanda se toma como fuente de consulta el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), **https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios**, tomando una muestra de 6 entidades públicas que han adelantado procesos de selección relacionados con el objeto de que en la Gobernación de Sucre pretende contratar.

Entre las entidades públicas que lo han desarrollado están:

1. **DTC-CD-022-2024 – DANE - DIRECCION TERRITORIAL CENTRO**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., PARA LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE UN CENTRO DE APOYO LOGÍSTICO Y OPERATIVO PARA LOS DIFERENTES GRUPOS DE TRABAJO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRO DEL DANE, Y DISPONER DE UN ESPACIO PARA ALMACENAR TODO EL MATERIAL DE PAPELERÍA, CARTOGRAFÍAS, ADECUACIÓN LOGÍSTICA Y CAPACITACIONES DEL BARRIDO, DERIVADOS DE LAS OPERACIONES ESTADÍSTICAS ADELANTADAS POR EL DANE, EN EL MARCO DEL CENSO ECONÓMICO NACIONAL URBANO -CENU-.
Valor total contratado	$ 60.000.000,00
Valor canon mensual	$15.000.000,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	ROSA AURA PRIETO VELANDIA
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	4 (Meses)

Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.6617359

2. **BV-CD-199-2024 – ESTABLECIMIENTO PUBLICO AMBIENTAL BARRANQUILLA VERDE**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	CONTRATO DE ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE DONDE FUNCIONAN LAS INSTALACIONES DE LA ENTIDAD UBICADO EN LA CARRERA 60 No. 72-07
Valor total contratado	$ 44.933.100,00
Valor canon mensual	$ 7.488.850,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	SALES INMOBILIARIA S.A.
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	6 (Meses)
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.6329612

3. **CD-0339-2024 – GOBERNACION DEL MAGDALENA**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 22 No. 15-15 Y CALLE 22 No. 15-21 EN EL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA PARA EL FORTALECIMIENTO INTEGRAL DE LA SECRETARIA DE HACIENDA
Valor total contratado	$ 478.380.000,00
Valor canon mensual	$ 43.489.090,00
Contratista Arrendatario	INMOBILIARIA PANJERA S.A.S
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Forma de pago	Pago mensual
Tiempo de ejecución	11 (Meses)
Fuente de verificación del contrato	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5753308

4. **CD-05-ENERO-2023 – PERSONERIA DISTRITAL DE CARTAGENA**

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento

Objeto	RENOVACIÓN DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C., DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL SEÑOR MANUEL ALBERTO ALZATE GÓMEZ, UBICADO EN LA CALLE 31 (AV. PEDRO DE HEREDIA) # 39-264, BARRIO AMBERES DE LA CIUDAD DE CARTAGENA; PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA PERSONERÍA DISTRITAL DE CARTAGENA.
Valor total contratado	$ 144.526.964,00
Valor canon mensual	$ 12.043.913,67,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	MANUEL ALBERTO ALZATE GOMEZ
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	340 (Días)
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.3899811

5. SG-CD-2023-P0128 – MUNICIPIO DE SOLEDAD

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento
Objeto	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGAS DE SALUD Y OTRAS DEPENDENCIA DE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD
Valor total contratado	$ 132.195.949,00
Valor canon mensual	$ 14.688.438,00
Forma de pago	Pagos mensuales.
Contratista Arrendatario	GRAN CENTRAL DE ABASTOS DEL CARIBE SA
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Tiempo de ejecución	272 (Días)
Garantías	No se exigieron garantías.
Fuente de verificación	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.4229257

6. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 015-2024 – MUNICIPIO DE SINCELEJO

Modalidad	Contratación Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles
Objeto	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 16B - 29 BARRIO CAMILO TÓRRES, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA TÉCNICO INDUSTRIAL ANTONIO PRIETO DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO
Valor total contratado	$ 40.680.740,00
Valor canon mensual	$ 4.068.074,00
Contratista Arrendatario	INMOBILIARIA PANJERA S.A.S
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Forma de pago	Pago mensual

Tiempo de ejecución	10 (Meses)
Fuente de verificación del contrato	SECOP II
Link de verificación	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.5743012

Conclusiones:

En los procesos realizados por las demás Entidades Estatales, cuyo objeto es similar al de la presente contratación, se utiliza la modalidad de Contratación Directa, donde se realizan los pagos de sus obligaciones a través de pagos mensuales del canon de arrendamiento establecido.

9. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Una vez verificada las condiciones del bien y habiendo analizado y comparado las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, y teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, se determinó que los criterios para seleccionar la oferta más favorable serán dimensión, ubicación, acabados y seguridad del bien inmueble contra el
precio propuesto del mismo, realizando un análisis comparativo de los precios establecidos en el mercado por metro cuadrado para la zona.

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

- **Riesgo previsible.** Son posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia, esta corresponde a la estimación y asignación de los riesgos previsibles.
- **Riesgo imprevisible.** Son aquellos hechos y circunstancias donde no es factible su previsión, es decir, el acontecimiento de su ocurrencia.
- **Tipificación del riesgo.** Es la enunciación que la entidad hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que en su criterio pueden presentarse durante y con ocasión a la ejecución del contrato.
- **Estimación del riesgo.** Es la valoración en términos porcentuales que hace la entidad sobre ellos, de acuerdo con la tipificación que ha establecido.
- **Asignación del riesgo.** Es el señalamiento que hace la entidad de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo. Se entiende como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante la ejecución y desarrollo del contrato, pueden alterar el equilibrio financiero del mismo.

En el presente proceso de contratación la entidad encuentra que son riesgos atribuibles al contrato los siguientes:

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO	ESTIMACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN DEL RIESGO
Circunstancia de fuerza mayor que deterioren el bien inmueble	Imprevisible	Baja	Entidad
Mal uso del bien inmueble por parte de los usuarios como por ejemplo asonadas	Imprevisible	Media	Entidad
Eventos que impida la adjudicación y celebración del contrato	Imprevisible	Baja	Entidad y contratista
Vicios ocultos que afecten			

el mal uso del bien inmueble	Imprevisible	Media	Contratista

11. GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la subsección 4, articulo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1080 del 2015 establece: "No, obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas no deben estar en los estudios previos." Analizando el objeto a contratar, la forma de pago, el tipo de contratista, la administración departamental no considera necesario la adquisición de garantías para la celebración y ejecución de este contrato.

12. SUJECIÓN A ACUERDOS INTERNACIONALES O DE LIBRE COMERCIO

La presente contratación no está sujeta por un acuerdo comercial por lo tanto no han de observarse las obligaciones contenidas en el Decreto 1082 del 2015 por tratarse de una contratación directa sobre un bien inmueble.

13. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales, la supervisión del contrato estará a cargo de la Secretaría General, quien vigilará el cumplimiento de las obligaciones emanadas del mismo, verificará el cabal cumplimiento de las obligaciones de EL ARRENDATARIO y realizará el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico.

14. INDEMNIDAD

El contratista se obliga a mantener al Departamento de Sucre indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros, cuyas causales sean actuaciones del contratista enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato.

15. LUGAR

El presente contrato será ejecutado en el Municipio de Sincelejo- ciudad capital del Departamento de Sucre.

16. SERVICIOS

Los servicios básicos de alcantarillado, acueducto, aseo, gas y energía eléctrica, que se causen correrán por cuenta del arrendatario.

Cordialmente.

Dado a los veintinueve (29) días del mes de enero de 2025

ANDRES VIVERO LEON
Secretario General