CDP El presente proceso se encuentra respaldado según certificado de disponibilidad presupuestal N.º 28 del 17 de enero de 2025, Rubro: 2.3.2.02.02.009.4502.93500.16.0.2210.100, Servicios para la comunidad, sociales y personales.

VALOR: TRES MILLONES SETESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS ($3.742.000)

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Los fines del Estado se encuentran estipulados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Los fines del Estado se encuentran estipulados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia el cual dispone: "*Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de .los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo*".

El Articulo 209 de la Constitución Política de Colombia establece. "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y 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.*

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. *(...)". El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 preceptúa: "DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (...)"*

Así mismo el artículo 13 y 40 dispone la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales y establece: *"De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales (...) Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...) - Del Contenido del Contrato Estatal Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarías a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración."

De acuerdo con lo anterior el Código Civil en el TITULO XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO contempla el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

"ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que trata acerca del arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arredramiento o adquisición de inmuebles, se celebra mediante el proceso de contratación directa.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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 el municipio 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.*

La iniciativa de arrendar un laboratorio de tanatopraxia en el municipio de San Pedro de los Milagros está alineada con los objetivos y principios establecidos en el Plan de Desarrollo "Somos Innovadores para el Futuro" 2024-2027. Esta propuesta busca responder a una necesidad identificada en el territorio y garantizar servicios esenciales que contribuyan al bienestar de la comunidad, con un enfoque de eficiencia, sostenibilidad y equidad.

CONTEXTO Y NECESIDAD

El municipio enfrenta un déficit en la infraestructura necesaria para la realización de autopsias, dado que el espacio destinado como morgue municipal fue demolido por la ampliación del Palacio Municipal y no cumplía con las normativas vigentes. Ni el Hospital Santa Isabel ni el Cementerio San Lorenzo cuentan con instalaciones adecuadas para realizar autopsias, lo que ha llevado a la administración a buscar una solución temporal mediante el arrendamiento de un laboratorio de tanatopraxia.

Relación con el Plan de Desarrollo Municipal
El Plan de Desarrollo "Somos Innovadores para el Futuro" establece varias líneas estratégicas que justifican y respaldan esta propuesta:

1. **Componente Salud Integral para Todos:** Este componente busca garantizar el acceso equitativo a servicios de salud de calidad. La implementación del laboratorio de tanatopraxia permite mejorar la capacidad de respuesta en la realización de autopsias, eliminando la necesidad de trasladar los cuerpos a otros municipios, lo que genera sobrecostos y demoras. Esto se traduce en una mejora significativa en la eficiencia del servicio y la atención a las familias en momentos críticos.
2. **Principio de Transparencia y Eficiencia en la Gestión Pública:** Este proyecto se alinea con el principio de optimizar recursos municipales para atender necesidades prioritarias de la comunidad. La contratación directa para el arrendamiento del laboratorio asegura la celeridad y transparencia en la gestión administrativa.
3. **Enfoque de Territorio Inteligente:** Aunque temporal, esta medida evidencia la adaptación del municipio a soluciones tecnológicas y logísticas innovadoras para responder a necesidades urgentes. La utilización de un laboratorio ya existente y adecuado refleja la

eficiencia en la toma de decisiones para garantizar servicios esenciales.

4. **Participación Ciudadana y Equidad:** Esta iniciativa está diseñada para garantizar que todos los habitantes del municipio, independientemente de su ubicación o condición económica, tengan acceso a servicios post-mortem dignos y eficaces. Esto responde al principio de inclusión social que permea el Plan de Desarrollo.

Impacto Esperado

- **Reducción de Costos y Tiempo:** Al realizar las autopsias en el municipio, se eliminan los costos asociados al traslado de cuerpos y se agilizan los trámites legales relacionados con los decesos.
- **Mejora en la Calidad del Servicio:** La disponibilidad de un laboratorio de tanatopraxia adecuado garantiza que los procedimientos se realicen bajo normativas técnicas y sanitarias exigidas.
- **Fortalecimiento Institucional:** Esta acción refuerza la capacidad del municipio para atender las necesidades de su población y responder a exigencias normativas.

CONCLUSIÓN

La contratación del laboratorio de tanatopraxia se fundamenta en los principios y ejes estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027. Es una medida que responde a una necesidad inmediata, contribuyendo al fortalecimiento del sistema de salud local y alineándose con la visión de un municipio sostenible, eficiente e inclusivo.

Por ejecución del proyecto de ampliación de las instalaciones del Palacio Municipal se demolió el sitio destinado como morgue municipal; además porque no cumplía ninguna de la exigencia de la normatividad vigente, como las consagradas en el Decreto 2676 del 2000, expedido por el Ministerio del Medio Ambiente.

El Decreto 786 del 1990 establece que los hospitales, clínicas y cementerios públicos o privados, tiene la obligación de construir o adecuar las salas de autopsia; a la fecha ni la ESE Hospital Santa Isabel, ni el cementerio San Lorenzo de carácter privado administrado por la Parroquia, no cuentan con las respectivas salas de autopsia.

Dado que el Municipio a la fecha no ha adelantado ningún proyecto para la construcción de sala de autopsia Municipal, se pondrá en estudios para viabilizar la construcción y se gestionará recursos para la cofinanciación con la Gobernación de Antioquia u otros entes del orden nacional, proceso que se toma mucho tiempo y demora los trámites pertinentes, por lo anterior se hace necesario indagar con particulares que pueden brindar temporalmente este servicio y de esta manera la administración municipal deberá contratar para tal fin.

COMO SATISFACER LA NECESIDAD:

Actualmente en el municipio hay dos funerarias, una de ellas, cuenta con un espacio físico denominado **LABORATORIO DE TANATOPRAXIA** que se encuentra en condiciones sanitarias para ocuparse temporalmente, como sala de autopsia para realizar la necropsia u autopsia por muertes violentas o en estudio, y esta manera poder responder a la necesidad sin que se tenga que desplazar los cadáveres a otros municipios para realizar dicho procedimiento ya que se

incrementaría los gastos administrativos y tramites de orden legal.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

OBJETO: Arrendamiento de laboratorio de tanatopraxia para la realización de autopsias por muerte violenta o en estudio en el Municipio de San Pedro de los Milagros

CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código clasificador de bienes y servicios:

CÓDIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80000000	80130000	80131500	Arrendamiento de instalaciones Comerciales o Industriales

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Facilitar el laboratorio tanatopraxia en las condiciones requeridas para la realización de las necropsias por muerte violenta o muerte en estudio, cumpliendo la totalidad de las normas técnicas y sanitarias.

2. Abstenerse de ceder el presente contrato, o subarrendar totalmente o parcialmente el laboratorio objeto de arriendo.

3. Cumplir con los requerimientos realizados en las visitas de inspección sanitaria.

4. Presentar soporte de cada evento; copia del certificado de defunción de necropsia realizada por muerte violenta y certificado de la autoridad competente de necropsia realizada por muerte en estudio.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Pagar oportunamente, el canon de arrendamiento establecido ante el Arrendador, por valor de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS ($187.000.),** por cada autopsia realizada, previa entrega de la facturación.

PLAZO: Desde la fecha de legalización hasta que se agote la disponibilidad presupuestal, sin exceder el 31 de diciembre de 2025, y/o hasta que la entidad cuente con espacio propio para desarrollar la necropsia.

FORMA DE PAGO: Por evento (necropsia realizada) se cancelará la suma de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS ($187.000).**

LUGAR DE EJECUCION: Municipio de San Pedro de los Milagros.

TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: Se celebrará un contrato de arrendamiento, conforme a lo

previsto en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATÍSTA Y SU JUSTIFICACIÓN. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

La modalidad es la de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 **del Decreto 1082 de 2015**, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

La Ley 80 de 1993, señala en su Artículo 13. "DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. "Los contratos que celebren las entidades a. que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley"

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas:

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

Por su parte, el literal i), numeral 4, articulo 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 actora 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.

La selección del contratista se hace en consideración a la idoneidad y la experiencia que acredita el oferente, así como el estudio de mercado.

Por las razones expuestas, y la experiencia del contratista, el contrato de arrendamiento de laboratorio de tanatopraxia se suscribe, dado que el laboratorio hace parte de la Funeraria la Asunción JJN ubicada en la Calle 48 # 51-87, de propiedad de la señora **JENIFER GALLEGO RIOS.**

4. ANÁLISIS DE COSTO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Las partes hemos venido periódicamente, cada año, renovando el contrato de arrendamiento y se han previsto unos incrementos razonables acordes a la inflación del año inmediatamente anterior; y poder así mantener vigente dicho servicio.

4.2 TRES MILLONES SETESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS ($3.742.000).

4.3 Forma de pago:

El Municipio pagará por evento (necropsia realizada) se cancelará la suma de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS ($187.000).**

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales "engloban no los bienes que se produ̇cen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los negocios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-to-consumer) sino también a otras compañías (business-to-business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-tobusiness. Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo • Franquicias
- Inmobiliarias (subrayado y negrilla fuera del texto)
- Seguridad
- Hotelera
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Este es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a

seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información". ' Conforme a lo señalado en el Boletín Técnico, Comunicación informativa del DANE del 22 agosto de 201727, informa: "(...) COMPORTAMIENTO DEL PIS POR GRANDES RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA "En el segundo trimestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016, el Producto Interno Bruto creció 1,3%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la mayor calda fue explotación de minas y canteras. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto creció 0,7%. Los principales crecimientos se presentaron en construcción; comercio, reparación, restaurantes y hoteles; y establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue Industria manufacturera. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior el incremento fue de 1,2%. Las actividades con mayor crecimiento fueron: Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la calda más fuerte fue explotación de minas y canteras.

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS

En el segundo trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en 3,9%, explicado por el aumento de los servicios de intermediación financiera en 6,1%; las actividades empresariales y de alquiler en 3,2%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,7%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama aumentó en 1,1%. Este resultado obedeció al crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 3,6%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 0,5%. Por su parte, las actividades empresariales y de alquiler no presentaron variación. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama creció en 4,1%, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 6,3%; las actividades empresariales y de alquiler en 3,7%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,9%

"... En el segundo trimestre de 2017 el valor agregado de la rama Construcción creció en 0,3% respecto al mismo periodo de 2016, explicado por el crecimiento en las obras de civiles en 6,5%, mientras que cayó la construcción de edificaciones en 7,4%.

El decrecimiento del valor agregado de la construcción de edificaciones es explicado por la disminución en la producción de edificaciones residenciales en 9,1% Y de edificaciones no residenciales en 8,3%, mientras que los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,5%. 12 BOLETIN TÉCNICO COMUNICACIÓN INFORMATIVA (DANE) Respecto

al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama Construcción creció en 2,6%, comportamiento que se explica por el aumento en la construcción de obras civiles en 3,7%, contrario a la construcción de edificaciones que cayó en 2,3%. El decrecimiento del valor agregado de las edificaciones obedeció a ia disminución en la producción de edificaciones residenciales en 7, 1% y de edificaciones no residenciales en 3,3%. Por su parte los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 0,3%

El valor agregado de la rama decreció en 0,6% en el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por la caída en la construcción de edificaciones en 7,3%, en tanto que la de obras civiles creció en 5,0%. El decrecimiento de la construcción de edificaciones obedece a la caída en la producción de edificaciones residenciales en 8,7% Y de edificaciones no residenciales en 8,1%. Los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,6%Teniendo en cuenta que las erogaciones a cargo del Municipio de San Pedro de los Milagros no afectan el presupuesto de gastos de la misma, el futuro. contrato no requerirá certificado de disponibilidad presupuestal, ni registro presupuestal.

5.1 Análisis del Sector- Estudio del Mercado:

La coyuntura económica que ha definido recientemente el comportamiento de diferentes sectores de la economía Colombiana, en especial la ocasionada por cuenta de la pandemia del Covid-19 ha producido diversas consecuencias tanto favorables como desfavorables. Principalmente factores como la caída en los precios del petróleo y la devaluación del peso respecto a otras monedas, han provocado que la concepción de ser un país dependiente de los "commodities se transforme y promueva la generación de riqueza y producción de otros sectores de la economía.

En. Línea con lo anterior, el incremento del PIB per cápita, la inversión extranjera entrante y perspectivas de inversión en el país, han permitido que el desarrollo de diferentes segmentos inmobiliarios se consolide. La creciente llegada de turistas incentive el desarrollo hotelero, comercial y de entretenimiento. Los diferentes programas del gobierno para el desarrollo de vivienda VIS y el potencial ajuste en los precios y niveles de renta de vivienda No VIS y oficinas en las principales ciudades, han promovido que la dinámica del sector se enfoque en el desarrollo de ciudades secundarias. Es por este motivo que el sector Inmobiliario, en sus diferentes usos, ha presentado un gran avance en los últimos años y se espera que continúe desarrollándose conforme a los factores macroeconómicos y de expectativas de demanda que se derivan de los mismos.

Muchas personas buscan opciones que les den una buena rentabilidad con un nivel de riesgo bajo y piensan en la propiedad raíz. En Colombia, con una población que aun crece y que año a año ve migrar a personas de las áreas rurales a las ciudades, la demanda por vivienda ha sido siempre positiva, lo que ha generado un incremento de precios, no solo en vivienda, ya que los nuevos habitantes y las empresas requieren espacios adicionales en forma de bodegas, oficinas y locales comerciales; con lo que, en general, crece el valor de los inmuebles.

Cuando una persona quiere comprar una propiedad tiene que tener Claro que busca. Una cosa es querer una inversión con una renta alta y otra es estar pensando en obtener una valorización en unos años. La primera opción es para aquellos inversionistas que estén contemplando un horizonte de corto o mediano plazo y la segunda para los que tengan uno de largo plazo. Las personas que estén, buscando la renta más alta, deben saber que hay opciones distintas a la

compra de vivienda.

La inversión en oficinas, bodegas, locales están dando una rentabilidad mayor. Para Francisco Pombo, evaluador y miembro de la Lonja de Propiedad Raíz, estas propiedades tienen cánones mensuales que están alrededor del 0,8% y 1,0%, mientras los arriendos de vivienda oscilan entre 0,5% y 0,6%. Aunque en el negocio inmobiliario nada está garantizado, lo cierto es que en este momento los inmuebles comerciales están produciendo una mayor rentabilidad.

Una inversión en propiedad raíz busca tener rentabilidad por el canon de arrendamiento y por la valorización que tiene en el tiempo. Sin embargo, las rentabilidades no son las mismas por tipo de inmueble. Las viviendas, normalmente, pagan un arrendamiento más bajo, alrededor del 0,5 % mensual del valor del inmueble, y se le resta la comisión de la firma arrendadora, un 10 % del canon, el impuesto predial, y, en algunas situaciones, la administración. El resultado neto termina en cerca de un 0,4 % mensual. La valorización en vivienda ha sido entre una y dos veces la inflación, entre 3 % y 6 % en cifras recientes, con lo que el retorno bruto de largo plazo para el inversionista es entre el 8 % y 11 % anual. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los meses que pase sin estar alquilado, también hay que pagar predial y administración, además del mantenimiento.

Los locales comerciales tienden a tener un arrendamiento más alto, alrededor del 0,6 % a 0,7 % mensual sobre su valor. Hay casos más altos, sobre todo si se logran atar a las ventas del inquilino o a incrementos anuales de la inflación más un porcentaje. Sin embargo, la valorización en estos es muy volátil. Pueden duplicar su valor en un par de años, o si el sitio o el centro comercial Caen en desgracia, los valores bajan incluso por debajo de su precio Estos pueden rentar tanto como un 20 % anual en plazos amplios o hasta negativo si las cosas no funcionan.

La valorizan de los inmuebles y la renta mensual que producen son aspectos que hacen que muchos colombianos consideren acertado invertir parte de su dinero en oficinas, locales comerciales y bodegas. Según el informe de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) "Actividad edificadora no residencial: balance del mercado y perspectivas en 2019", que se publicó en diciembre de 2018, en el país, "desde el año 2010 y hasta el tercer trimestre de 2018 se han iniciado cerca de 38 millones de metros cuadrados en el segmento no residencial". Así, ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han experimentado un aumento considerable en la construcción de este tipo de espacios en la Última década. Además, vale destacar que dichos proyectos cada vez cuentan con diseños arquitectónicos más atractivos.

Para Paola Norefia, gerente de operaciones de la compañía Sociedad Fondo Inmobiliario, la principal ventaja de invertir en oficinas, bodegas y locales es la seguridad que brinda. A esta se suman otros beneficios, por ejemplo, "pare nuestras participaciones inmobiliarias, ese tipo de contratos de arrendamiento tienen duraciones más largas que los de vivienda, que suelen ser de un año", explica. Además, aclara que "en materia de reajustes anuales se puede negociar poco por encima del IPC, de manera que la expectativa de aumento de la renta es más atractiva y en algunos contratos existen rentas variables, que son las que pueden generar una mayor rentabilidad". Asimismo, destaca que "lo que hemos evidenciado a lo largo de estos 26 años de labores es que el precio de los inmuebles comerciales se ha mantenido más Bien constante, sin tanto riesgo de disminuir su inversión en el tiempo".

Por su parte, Francisco 'Ruiz, vicepresidente de investigación, consultoría y valuación de la

empresa especializada en bienes raíces y gestión de inversiones JLL, considera que "el principal beneficio es la valorización que suelen tener estos activos inmobiliarios con el paso de los años. Otra ventaja es que sus retornos son atractivos con niveles de riesgo relativamente bajos. Además, Ofrecen una alternativa de diversificación frente a las inversiones tradicionales en vivienda. De otro lado, los arrendatarios suelen ser personas jurídicas, que tienen mayor respaldo financiero.

Para 2020 la inversión en oficinas comienza a ser algo atractivo porque la alta oferta ha disminuido y la vacancia es menor, Según el presidente de Colliers, Roberto Cáceres. Así mismo, los locales en centros comerciales en ubicaciones estratégicas generados como nichos de mercado, al igual que locales a la calle que están teniendo crecimientos importantes, son dinamizadores de este tipo de inversión.

El panorama para 2020 mostró un mercado de "retail" reajustándose y tendiendo hacia los locales individuales; el mercado de oficinas con buenos presagios. En oficinas los precios de renta hacen más de un año dejaron de caer y se espera que comiencen a repuntar especialmente en las ubicaciones, prima como sería el nororiente de Bogotá. En el caso del comercio es posible que el precio de los arriendos baje en centros comerciales, pero suba en locales a la calle. En bodegas se espera estabilidad en precios porque ya cayeron y se normalizaron.

Los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca muestran que el equivalente a 541 empresas ha buscado espacios de oficinas en los últimos 12 meses. 89,6% afirma estarla buscando en Bogotá y 6,9% en municipios aledaños. En materia de bodegas, 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses, cifra que equivale a 568 compañías que estarían dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

Por su parte, Cáceres señala que el presente año va a cerrar con una vacancia de 8%, lo cual significa que ya no hay sobreoferta y el mercado este equilibrado y muy activo. Se avizoran síntomas de una fase de recuperación del mercado, los precios de renta han dejado de caer, se mantienen estables y pueden tender a subir un poco, por lo que _"estamos augurando buenas noticias para el próximo año, salvo que cosas ajenas al negocio inmobiliario nos afecten, como un nuevo alcalde que diga que va a detener el POT".

El retail va a mantener la tendencia de no ser demasiado activo, aunque tampoco va a entrar en una crisis y ahora es más a la calle que absorben metros cuadrados que no son de centros comerciales. Por el lado de los parques industriales se observa un repunte, no tan fuerte como en el caso de las oficinas. Colombia no es gran transformador de materia prima y por eso 80% de las bodegas son de distribución.

El crecimiento de los centros comerciales o de los pequeños sitios de comercio dentro de las ciudades, ha hecho que las personas busquen una posibilidad para empezar nuevos negocios, ya sea comprando un local comercial o instalando su negocio en un sitio físico. Esto hace que se tenga un ingreso mensual fijo y, a la vez, le dé una opción de credibilidad a la empresa que está empezando o que ya está consolidada.

En general, "las características del inmueble juegan un papel muy importante, ya que la pretensión

pueda ser alta, pero las condiciones físicas del inmueble que se ofrecen como los terminados en pisos, techos, iluminación, sistemas de aire acondicionado o calefacción, sistemas contra incendios, almacenamiento de agua, número de sanitarios y sus acabados, numero de parqueaderos, así coma la exposición del inmueble, entre otras cosas , le darán el valor a la transacción", Sefialo Raúl Díaz Olvera, Consultor Comercial Retail Colliers International Colombia. De acuerdo can Colliers. International Colombia, y siguiendo La clasificación del ICSC, los precios promedio en la clase regional (mercancía general en centros comerciales cerrados), en Bogotá oscilan entre los $50.000 y los $250.000 el metro cuadrado. En Cali, se encuentran en promedio a $120.000 el metro cuadrado, mientras que en Barranquilla oscilan entre los $44.000 y los $119.000 el metro cuadrado.

En cuanto a la clase comunitario (mercancía general en centros comerciales abiertos), en Bogotá los precios están entre los $25.600 y los $174.000 el metro cuadrado; en Cali, entre los $39.000 y los $90.000 metro cuadrado; en Barranquilla, entre $62.000 y $95.000 el metro cuadrado y: en Medellín, estos precios oscilan entre los $32.000 y los $114.000 el metro cuadrado como máxima.

Por otro lado, la clase Súper Regional (similar a los primeros - regional- pero con mayor surtido) en Bogotá, oscilan entre los- $68.000 y los $444.000 el metro cuadrado, siendo la ciudad con los precios más altos del mercado. En Medellín, los precios promedio se encuentran entre $71.000 m2 y $ 272.000 m2; mientras que en Barranquilla oscilan entre los $106.000 m2 y los $140.000 m2 y en Cali, se encuentran entre los $63.000 m2 y los $ 182.000 m2.

La clase de outlets, centros especializados y estilos de vida registran, en Bogotá, un promedio entre $ 64.000 m2 como mínimo y $154.000 m2 como máximo, de $63.000 m2 y $271.000 m2 y de $149,000 m2 y $250.000 m2 respectivamente. Para finalizar, la clase vecindario registra en Cali un promedio de precios entre los $24.000 m2 y $ 50.000 m2. En Barranquilla se sitian entre los $24.000 m2 y los $170.000 m2, mientras que en Medellín los precios varían entre los $17.000 m2 y $117.000 m2.

A la dinámica propia del sector inmobiliario no habitacional, habrá que sumarle una nueva modalidad contractual que si bien es atípica desde el punto legal pues no ha sido objeto de regulación normativa expresa, si ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial pues representa una actividad económica en crecimiento que demanda en muchos casos grandes e importantes inversiones de capital.

Se trata del Contrato de concesión de espacios comerciales, definido doctrinalmente en los siguientes términos: "En este, el propietario de una gran superficie (varios establecimientos de comercio acreditados) decide ceder espacios físicos de sus establecimientos a comerciantes o fabricantes —para el caso concesionario— que desean mercadear sus productos con los establecimientos acreditados del con cedente"

Algunos fallos arbitrales también se han manifestado al respecto y lo definen como: La denominada Concesión de Espacio hace referencia a la relación por medio de la cual, una persona natural o jurídica posee uno o varios establecimientos de comercio, que generalmente operan en cadena y sus servicios y 10 productos están acreditados y son reconocidos por los consumidores, motivo por el cual atraen un público o clientela potencial y como instrumento de reducción de, costos, optimización del espacio, mejora de sus rendimientos y servicios ofrecidos

a sus clientes, opta por facilitar algunos espacios .físicos de su establecimiento a terceras personas. Comerciantes que desean ofrecer sus productos o servicios al público que visita el establecimiento de comercio de aquella persona natural o jurídica".

Desde una perspectiva más amplia, puede considerarse que la concesión de espacios no tiene lugar exclusivamente en el entorno de locales comerciales, sino también en el de espacios que si bien no tienen esta destinación, si se prestan el ellos servicios públicos o privados que por su naturaleza encuentran en esta modalidad contractual, la forma de complementarlos, facilitar y agilizar la realización de los tramites que en ellos puede realizarse, generando un beneficio reciproco en la medida en que el concedente aumenta su oferta de bienes y servicios y percibe un ingreso por la concesión de su espacio; y el cesionario aprovecha la clientela o el tránsito de personas que acuden en búsqueda de los servicios públicos o privados prestados por el concedente.

Como se evidencia, el arrendamiento de inmuebles con destino no habitacional y la concesión de espacios, representa en la actualidad un segmento importante del sector inmobiliario del país, pues para las personas naturales o jurídicas de derecho privado representa la posibilidad de realizar inversiones de capital de bajo riesgo con buenas expectativas- de valorización y altos niveles de rentabilidad. Para el caso de las entidades públicas, esta actividad económica les permite desempeñar roles diferentes según actúen como Arrendatarias o Arrendadoras.

En el primer caso, la entidad puede satisfacer necesidades locativas o de infraestructura para mejorar su funcionamiento y garantizar la prestación de los servicios públicos que legalmente son de su competencia; en el segundo caso, el propósito fundamental es promover la gestión integral del espacio y los bienes públicos como una herramienta de bienestar y progreso, gestionar su use y aprovechamiento económico en beneficio de los intereses del Municipio y por ende de sus habitantes y propiciar con ello espacios que promuevan el desarrollo y la prestación de servicios que mejoren la calidad de vida en el territorio, al tiempo que el aprovechamiento económico de los bienes fiscales genera recursos públicos que se destinan al cumplimiento de los fines esenciales del estado. En este mismo orden de ideas y bajo los mismos presupuestos, las entidades públicas pueden llegar a ser concedentes o cesionarios.

Como el tipo de contrato a celebrar es de arrendamiento, el cual se enmarca dentro de una de las modalidades de la contratación directa, se tiene que, para el caso específico, el criterio de selección es que la señora Sandra Patricia Ríos Agudelo, propietaria de la Funeraria la Asunción JJN, cuenta con un laboratorio de tanatopraxia adecuado para cumplir con el Objeto contractual del contrato.

Aspectos Generales del Mercado: Para establecer el valor del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta los estadísticos de los precios de los contratos del local firmado anteriormente y el incremento del IPC., además de los datos histórico de la entidad.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO:

De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

No.	1	2
Clase	General	General
Fuente	Externa	Externa
Etapa	Ejecución	Ejecución
Tipo	Económico - Financiero	Financiero
Descripción (qué puede suceder y como puede ocurrir)	Variación de precios	Financiero
Consecuencias de la ocurrencia del evento	Desequilibrio económico, aumento de los precios de los bienes y	Variación en tasas de interés, de cambio, devaluación y otras
Probabilidad	2	2
Impacto	2	2
Valoración del riesgo	4	4
Categoría	Bajo	Bajo
¿A quién se le asigna?	Contratista/Municipio	Contratista/Municipio
Tratamiento/Controles a ser implementados	Asegurar recursos y cumplimiento	Actualización constante sobre los cambios financieros y variables del
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1	1
Impacto después del tratamiento: Impacto	2	2
Impacto después del tratamiento: Valoración del Riesgo	2	2
Impacto después del tratamiento: Calificación total	Baja	Baja
Afecta la ejecución del contrato	No	No
Persona responsable por implementar el tratamiento	Supervisor	Supervisor
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Duración del contrato	Duración del contrato
Monitoreo y Revisión: Como se realiza el monitoreo	Prestar atención a precios del mercado, informes	Prestar atención a cambios financieros
Monitoreo y Revisión: Periodicidad ¿Cuándo?	Mensual/cuando sea necesario	Mensual/cuando sea necesario

3	4	5
General	General	General
Externa	Externa	Interno
Ejecución	Ejecución	Ejecución
Social/Operacional/Técnicos	Operacional	Operacional
Cambios normativos o de legislación tributaria	Incumplimiento a las obligaciones contractuales	Calidad del servicio
inicialmente pactadas de normas posteriores a la celebración del	Afecta el desarrollo del contrato. Las actividades a desarrollar sufren	Ejecución de las actividades bajo condiciones menores a las
2	2	2
2	2	2
4	4	4
Bajo	Bajo	Bajo
Contratista/Municipio	Contratista	Contratista
Actuación constante de sobre cambios normativos y legales sobre	Tener en cuenta cualquier imprevisto que afecte la ejecución	Tener en cuenta que la prestación del servicio se realice tal como se
1	1	1
1	2	1
2	3	2
Baja	Baja	Baja
No	Si	Si
Supervisor	Supervisor	Supervisor
Fecha de inicio del contrato	Fecha del acta de inicio	Fecha de inicio del contrato
Duración del contrato	Duración del contrato	Duración del contrato
Revisión oportuna de normas expedidas por el legislador	Vigilancia constante en la ejecución de las actividades para detectar irregularidades	Vigilancia constante en posibles irregularidades en la ejecución del contrato
Mensual/cuando sea necesario	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato

6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentes de trabajo Lesiones del trabajador o cualquier persona ajena al servicio, que sufre algún tipo de	2	2	4	Bajo	Contratista	Verificación del pago de seguridad social mensualmente y elementos de protección	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión oportuna y permanente de los documentos relacionados - planillas de	Mensual/cuando sea necesario

7. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

OBJETO: Arrendamiento de laboratorio de tanatopraxia para la realización de autopsias por muerte violenta o en estudio en el Municipio de San Pedro de los Milagros

PLAZO: El objeto contractual se desarrollará en **ONCE (11) MESES Y DOS (02) DIAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

FORMA Y REQUISITO DE PAGO: El arrendatario pagará a favor del arrendador, por concepto de canon de arreamiento: Por evento **(necropsia realizada)** se cancelará la suma de **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS ($187.000).**

LUGAR DE EJECUCION:
Municipio de San Pedro de los Milagros.

TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:
Se celebrará un contrato de arrendamiento, conforme a lo previsto en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015.

Supervisión del contrato:
CATALINA MARIA CANO ANDRADE
Secretaria de Salud

Documentos:

1. Fotocopia de la cedula de ciudadanía del representante legal
2. Constancia de afiliación al Sistema de Seguridad social, pensiones y ARL.
3. Registro Único Tributario RUT
4. Concepto PGIRASA y visita sanitaria de la SSSYPSA
5. Certificado de antecedentes judiciales y medidas correctivas no superior a 30 días.
6. Certificado de antecedentes fiscales – Contraloría, no superior a 30 días
7. Certificado de antecedentes disciplinarios – Procuraduría, no superior a 30 días
8. Certificado de inhabilidades de delitos sexuales - Ley 1918 de 2018, no superior a 30 días.

9. Compromiso anticorrupción – firmado
10. Acreditar la idoneidad: experiencia.
11. Paz y salvo municipal

CATALINA MARÍA CANO ANDRADE.
Secretaria de Salud

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Esp-Catalina María Cano Andrade Secretaria de Salud		28-Enero-2025
Reviso	Esp- Juan David García Patiño Jefe de Asesoría Jurídica		28-Enero-2025

TRD: 170-10-08