ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE	
LEY 80 DE 1993 ARTICULO 25 Nº 7 Y 12 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1474 DE 2011, LEY 1150 DE 2007 ARTICULO 2º NUMERAL 4 LITERAL I Y DECRETO 1082 DE 2015 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1. MODIFICADO POR EL ARTICULO 1 DECRETO 399 DE 2021	
FECHA	MARZO DE 2025
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARIA GENERAL
Código PAA 2025	8013502

En virtud de lo señalado en la ley 80 de 1993, articulo 25, numerales 7 y 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, ley 1150 de 2007 artículo 2º numeral 4 literal i, en desarrollo de lo estipulado en el decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.1.2.1.1. modificado por el articulo 1 decreto 399 de 2021, se realiza el presente estudio previo para dar soporte al proceso de Contratación Directa a fin de adelantar mediante la causal de ***"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES***." señalada en el decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACION.

1.1 FUNDAMENTO JURÍDICO DE NECESIDAD:

Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia señala que a los *"municipios, como entidad fundamental de la división político - administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".*

Que, aunado a esto, nuestra Carta Magna, en su Artículo 315 preceptúa que entre las atribuciones del Alcalde, está la de dirigir la acción a su cargo, en concordancia a lo dispuesto en el Numeral 3, Artículo 287 ibídem, las entidades territoriales tienen derecho a administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que el DISTRITO, puede contratar, ejecutar y liquidar todos aquellos bienes o servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines. Así mismo, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, *"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".*

Que el Alcalde en cumplimiento a las funciones y atribuciones establecidas en la constitución y en la Ley 1551 de 2012, articulo 29, literal d numeral 5, que señala: *"ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables"*

1.2 DESCRIPCION DE NECESIDAD A SATISFACER:

Que en virtud de los anterior, y en consideración de la obligación constitucional que tiene EL DISTRITO de satisfacer las necesidades de la población residente en su territorio, debe determinar con claridad la misión, propósito y metas de cada una de sus dependencias o entidades, dando cumplimiento, entre otros, al principio de eficacia; así mismo deberá optimizar el uso de los recursos físicos, documentales financieros, humanos y técnicos; y definir una organización administrativa racional que le permita cumplir de manera adecuada las funciones y servicios a su cargo, aplicando el mencionado principio de eficiencia.

Que en el plan anual de adquisiciones adoptado mediante la Resolución N° 004 del 08 de enero de 2025 se encuentra contemplada la necesidad y el rubro de **ARRENDAMIENTOS**, para llevar a cabo el objeto contractual.

Que conforme el artículo 25 numeral 7 y el 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 modificado por el articulo 1 decreto 399 de 2021, se procede a desarrollar el estudio previo mediante el cual se justifica la necesidad de la contratación de **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER,** considerando que la entidad no cuenta con la estructura e instalaciones suficientes para disponer a funcionarios, contratistas y ciudadanía en general, por lo que se hace necesario en pro del mejoramiento de las condiciones laborales, contratar el arrendamiento de un inmueble que este en capacidad de brindar un servicio eficiente, dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Que dentro de las competencias del Distrito de Santa Marta está la de velar por el fortalecimiento institucional de la entidad, lo cual contribuye de manera directa a una adecuada y oportuna prestación del servicio a la comunidad

en general y en especial a la población que acude periódicamente a utilizar los servicios que presta la administración distrital a través de las diferentes oficinas que hacen parte de su estructura organizacional.

Que la administración Distrital actualmente no cuenta dentro de su planta física con los espacios necesarios para el funcionamiento de varias oficinas que hace parte de su estructura, las cuales prestan servicios esenciales y básicos que requiere la comunidad en general. Debido a la necesidad que tiene la administración distrital para cumplir con la prestación de servicios misionales, es necesario arrendar un inmueble en donde los funcionarios y contratista adscritos a esta dependencia cumplan con las funciones y actividades de atención y cumplimiento de los deberes legales.

Que se hace necesario de manera inmediata arrendar inmuebles que cumplan con las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de **LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER**, evitando la interrupción de la prestación de los servicios de esta dependencia de la administración Distrital, así como evitar la afectación directa a la comunidad en general

Que el H. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, C.P. WILLIAM ZAMBRANO CETINA, en fecha 09-10-2014, RAD. 11001-03-06-000-2014-00134-00 (2215), referente a los Concejos Municipales y a la autorización al alcalde para contratar señala: "…(i) de conformidad con el Estatuto de Contratación y las normas orgánicas de presupuesto, los alcaldes tienen la facultad general de suscribir contratos, representar legalmente al municipio y dirigir la actividad contractual de los mismos sin necesidad de una autorización previa, general o periódica del concejo municipal, salvo para los casos excepcionales en que este último o la ley lo hayan señalado expresamente… (iii) para establecer el listado de contratos que requieren su autorización, los concejos municipales deben actuar con razonabilidad, proporcionalidad y transparencia, de modo que solo estén sometidos a este trámite aquellos tipos contractuales que excepcionalmente lo ameriten por su importancia, cuantía o impacto en el desarrollo local, (iv) el acuerdo por medio del cual los concejos municipales establecen la lista de contratos requieren su autorización tiene vigencia indefinida, salvo que el propio acuerdo señale lo contrario. En consecuencia, no es necesario que todos los años i al inicio de cada periodo de sesiones se vuelvan a expedir un nuevo acuerdo sobre la materia. Ello claro está, sin perjuicio de la facultad natural de los concejos de modificar o adicionar sus acuerdos anteriores en cualquier momento".

Que el Concejo Distrital de Santa Marta, mediante el Acuerdo Distrital No. 10 de 29 de octubre de 2024, el Presupuesto General de Ingresos, Gastos e Inversiones del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta para la vigencia fiscal comprendida desde el 01 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2025, en su artículo 36, autorizó al Alcalde del D.T.C.H. de Santa Marta para celebrar durante la vigencia 2024, todo tipo de contratos, artículo que indica lo siguiente: "ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: En virtud de la autonomía presupuestal a que se refiere la Constitución y la Ley, el Alcalde Distrital y los Directores o Gerentes de las Entidades descentralizadas que forman parte del Presupuesto General del Distrito tendrán la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la cual hagan parte, y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en el presupuesto."

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, establece la obligación de las entidades de señalar en un Acto Administrativo la justificación de la contratación directa, el cual para el caso de arrendamiento es requerido, por tanto, dentro de la carpeta precontractual se encuentra la misma

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 OBJETO:

El CONTRATISTA con plena autonomía técnica de su parte se obliga al **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER"**

2.2 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO:
El inmueble por arrendar debe tener mínimo las siguientes especificaciones:

Mínimo un área total de 380mt2, que estén o puedan distribuirse así:

- ✓ Mínimo dos (2) baños.
- ✓ Una (1) sala para juntas.
- ✓ Una (1) Oficina que pueda ser utilizada como despacho de secretario.
- ✓ Capacidad para al menos diez (10) puestos de trabajo.
- ✓ Sistema de aire acondicionado cruzado o mini Split.

2.3 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO.

No aplica

2.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- ✓ Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueadero si hay lugar entre otras, de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas por la Alcaldía de Santa Marta para el funcionamiento de las oficinas **LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER.** Mantener en estado óptimo y funcional para la prestación del servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por la Alcaldía Distrital de Santa Marta. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señalados en el artículo 1985 del Código Civil.
- ✓ Mantener a la Alcaldía de Santa Marta libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la Ley.
- ✓ Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere a la Alcaldía Distrital de Santa Marta el artículo 1995 del C.C. haciéndose extensivo el mismo no sólo en los casos de indemnizaciones debidas a la Alcaldía Distrital sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor.
- ✓ Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar.
- ✓ Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos.
- ✓ Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir del derecho de dominio a cualquier titulo de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- ✓ Las demás que se deriven del objeto contractual
- ✓ Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo.
- ✓ Mantener comunicación permanente con la Alcaldía, de acuerdo con las condiciones establecidas en los estudios previos.
- ✓ Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se les impartan por parte de la ENTIDAD.
- ✓ Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
- ✓ No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- ✓ Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- ✓ Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
- ✓ Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de 2007, Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
- ✓ Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se consideraran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental, Distrital o Municipal.
- ✓ Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar.
- ✓ Otorgar al Distrito un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo del contrato de arrendamiento.
- ✓ Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, en la invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan.

PARAGRAFO PRIMERO. A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el DISTRITO presentara los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR**.**

PARAGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDADOR será responsable antes las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la Ley 80 de 1993, artículo 52.

OBLIGACIONES DEL DISTRITO.

- ✓ Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.
- ✓ Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
- ✓ Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
- ✓ Suscribir el acta de Inicio y de Liquidación.
- ✓ A partir de la entrega del bien inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el Distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

3.1 REGIMEN JURIDICO APLICABLE:

El contrato que se derive del presente Estudio Previo se regirá por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 80 de 1993 en sus artículos no modificados, sus decretos reglamentarios no derogados, la Ley 1150 de 2007, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

3.2. LA MODALIDAD DE CONTRATACION:
La modalidad de contratación a emplear a través de este proceso será la contratación directa, bajo la causal de arrendamiento, considerando que:

El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, prevé que la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá, entre otras, para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. A su vez, el decreto 1082 de 2015, dispuso en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11, lo siguiente: 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 la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y compararlas condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberé tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

3.3 NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS;

El contrato a celebrarse se encuentra ubicado de conformidad a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de ta siguiente clasificación de bienes y servicios;

CODIGO UNSPSC	Producto:
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
PAA 2025 / 8013502	ARRENDAMIENTOS

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO

4.1. PRESUPUESTO PARA EL CONTRATO:

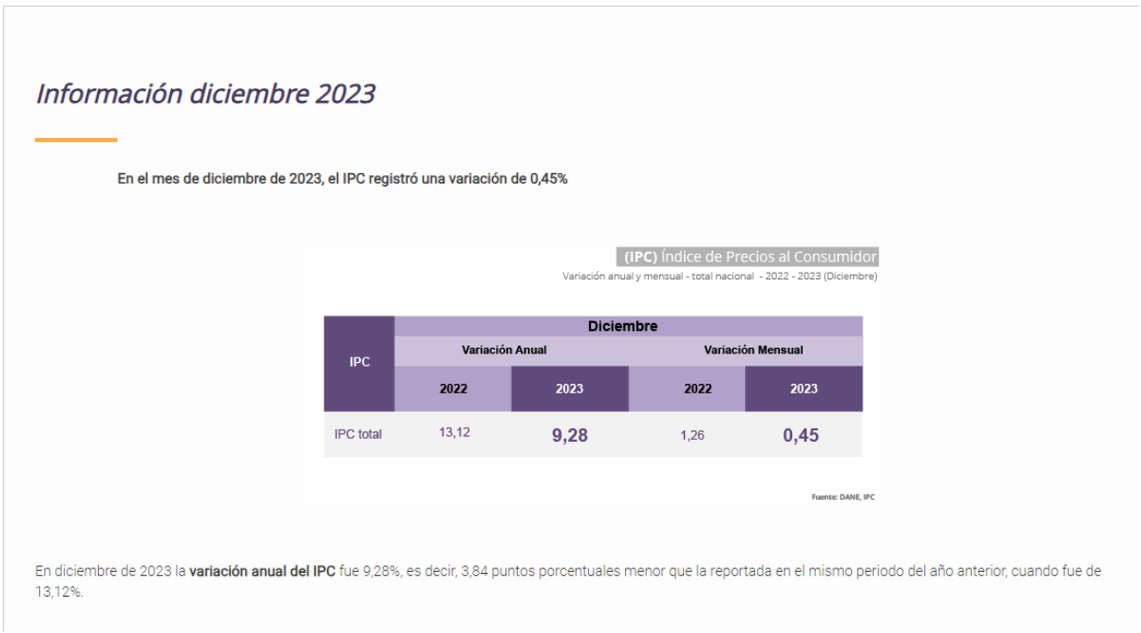
El Distrito de Santa Marta, para adelantar el proceso de contratación directa conforme a la exposición antepuesta, cuenta con un presupuesto de **CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($53,670,000) INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y/O TRIBUTOS A QUE HAYA LUGAR**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

4.2 FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará de la siguiente manera: Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL DISTRITO realizará **TRES (3) PAGOS** iguales cada uno por valor de **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS ($17,890,000) M/CTE EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y TRIBUTOS DE LEY INCLUIDOS A QUE HAYA LUGAR** que se harán efectivos el último día hábil de cada periodo de ejecución correspondiente. PARAGRAFO: Para efectos del pago, cada una de las Cuentas de Cobro deberán estar acompañadas de la documentación que exige la Secretaria de Hacienda Distrital como lo son: 1) Sus respectivas Certificaciones de Recibido a Satisfacción del objeto contratado, expedida por el Supervisor o el contrato; previo Informe de las Actividades desarrolladas; 2) Sus respectivos soportes de pago del periodo correspondiente al día, de los aportes al sistema integral de seguridad social (Salud, Pensión y ARL); 3) Recibo de Pago, debidamente cancelado de los impuestos de estampilla departamental a que tenga lugar el presente contrato.

N°CDP	FECHA	RUBRO	VALOR CDP	VALOR CONTRATO
CD - 599	**10 DE MARZO DE 2025**	**2.1.2.02.02.007.02**	**CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($53,670,000)**	**CINCUENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS ($53,670,000)**

ANALISIS ECONÓMICO.
El anterior valor se determinó teniendo en cuenta lo siguiente: Los valores de los cánones pagados por inmueble similares, en el contrato correspondiente a la vigencia 2023. Así mismo se tuvo en cuenta el IPC vigente, el cual se adjunta a continuación:



Información diciembre 2023

En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 0,45%

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación anual y mensual - total nacional - 2022 - 2023 (Diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación Anual		Variación Mensual	
	2022	2023	2022	2023
IPC total	13,12	9,28	1,26	0,45

Fuente: DANE, IPC

En diciembre de 2023 la **variación anual del IPC** fue 9,28%, es decir, 3,84 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,12%.

IPC. Ponderaciones de arriendos según nivel de ingresos						
Subclase		**Nivel de ingresos**				
Código	Nombre	Total	Pobres	ulnerable	Clase media	Altos
04130100	Arriendo efectivo	10,60	19,85	15,14	10,83	6,40
04230100	Arriendo imputado	14,56	11,78	12,73	14,54	15,97
	Arriendos	**25,16**	**31,63**	**27,87**	**25,37**	**22,37**

IPC. Contribuciones a la variación mensual de los arriendos p.p.				
Mes	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Enero	0,07	0,05	0,06	0,10
Febrero	0,06	0,06	0,10	0,14
Marzo	0,06	0,07	0,08	0,17
Abril	0,05	0,06	0,10	0,19
Mayo	0,04	0,03	0,12	0,20
Junio	0,01	0,01	0,04	0,13
Julio	0,00	0,04	0,04	0,10
Agosto	0,01	0,04	0,07	0,12
Septiembre	0,00	0,05	0,06	0,13
Octubre	-0,01	0,07	0,05	0,09
Noviembre	0,02	0,02	0,04	0,11
Diciembre	**0,03**	**0,01**	**0,07**	**0,11**

NE - IPC

En todo caso la misma se puede constatar en el siguiente Link https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones

En el IVA establecido para los arrendamientos de locales comerciales que es del 19%. Lo establecido en el código de comercio, que establece una libertad contractual en la que el arrendador y el arrendatario pueden fijar el aumento de común acuerdo en el contrato de arrendamiento, no obstante el IVA dependerá de los ingresos por el contrato y si el contratista declara IVA, y/o se encuentra exento y/o se encuentra exonerado y/o es una persona natural y no es responsable de IVA.

4.3 PLAZO MAXIMO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 30 DE JUNIO DE 2025. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del ***Acta de Inicio*** del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.

4.4. VIGENCIA:

Para todos los efectos legales la vigencia será por el término de duración del contrato y ***cuatro (4) meses*** más para efectos de liquidación, siempre y cuando **EL DISTRITO** así lo requiera y solicite al CONTRATISTA.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

CRITERIOS DE SELECCIÓN: En consideración a que el contrato a celebrar es de los denominados de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, los factores a tener en cuenta serán la disponibilidad del bien inmueble y condiciones necesarias para satisfacer el objeto contractual.

Así mismo, y atendiendo las dos variables establecidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se ha realizado, un estudio comparativo de mercado, en el cual se analiza el comportamiento del mercado, documentos que hacen parte integral de este documento, el valor de los cánones establecidos en el presente estudio se determina de acuerdo con las propuestas o cotizaciones, que se obtuvieron en el mencionado estudio de mercado.

5.2 ANALISIS DEL SECTOR:

DOCUMENTO ANEXO 1.

6. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

El "riesgo", es definido en el artículo 3° del Decreto 1082 de 2015 como: "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato".

A su vez el artículo 17 determina que: "La entidad Estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente".

El "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)"(2), expedido por Colombia Compra Eficiente ha sido la base para la estructuración de la Matriz de Riesgo del presente Estudio Previo que se expondrá a continuación, de conformidad con lo establecido en el literal "C" del mencionado documento que impone: "... La entidad Estatal debe incluir en los Estudios Previos del Proceso de Contratación y en los pliegos de condiciones, los riesgos que afecten la ejecución del contrato y que identificó en la matriz de administración de Riesgos".

Los principales conceptos que justifican el análisis de riesgos son los siguientes: 6.1 ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos

6.1 ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCION (Que puede pasar, y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo por parte del Comité de Contratación.	4-Probable	2- Menor	**5**	Riesgo Medio

2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presenta cuando en el mercado no existe suficiente oferta de sedes que cumpla con el perfil requerido para la ejecución del contrato.	Retraso en el proceso de selección de la sede a contratar, que afecta la satisfacción de la necesidad.	1- Raro	2- Menor	**5**	Riesgo Medio
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	**D**año estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones Pérdida de Recursos.	4-Posible	2- Menor	**5**	Riesgo Medio
4	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	Hechos calamitosos de la naturaleza. Eventos causados por la naturaleza son la intervención o voluntad del hombre	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones Pérdida de Recursos.	1- Raro	2- Menor	**3**	Riesgo Bajo
5	Especifico	Externo	Ejecución	Tecnológico	Fallos en el cableado estructurado	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones Pérdida de Recursos.	3- Posible	4- Mayor	**5**	Riesgo Medio
6	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Demoras en el mantenimiento preventivo y correctivo por causas atribuibles a la unidad.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones Pérdida de Recursos.	3- Posible	4- Mayor	**7**	Riesgo Alto

6.2 FORMA DE MITIGARLO:

N°	**¿A quién se le asigna?**	**Tratamiento/ Controles para implementar**	**Impacto Después del tratamiento**	**¿Afecta la ejecución del contrato?**	**Persona responsable por implementar el tratamiento**	**Fecha estimada en que si inicia el tratamiento**	**Fecha estimada en que se completa el tratamiento**	**Monitoreo y revisión**

			Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	UNIDAD Contratos	Revisión y apoyo jurídico a las dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección	2- Improbable	1- Insignificante	3	Riesgo- Bajo	NO	Contratos	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Asesoría las dependencias, revisión y ajuste del Estudio Previo. Contante actualización normativa.	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación
2	ARRENDADOR	Adecuación y mantenimiento permanente	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	NO	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Mensual
3	ARRENDADOR	Adecuación y mantenimiento permanente	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Mensual
4	UNIDAD Tecnológica	Mediante inspección de punto de red	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Dos (2) Veces durante ejecución contrato
5	UNIDAD	Planear mediante cronograma	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Una (1) vez para cada contrato

6.3 GARANTÍAS

Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: "NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS. EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1. DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.", LA ENTIDAD NO EXIGIRÁ GARANTÍAS para el presente proceso de arrendamiento bajo la modalidad de contratación Directa.

10. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta la contratación a celebrarse mediante estos estudios previos, el Distrito NO está obligada a aplicar Acuerdo Comercial alguno por ser una causal de Contratación Directa, tal como lo señala el Manual de manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por la entidad COLOMBIA COMPRA.

CLAUDIA MARCELA CUELLO DAZA
SECRETARIA GENERAL DEL DISTRITO

Proyectó: Andrés Felipe Gnecco Cotes – Asesor Externo – Secretaría General
Revisó: María Fernanda Araujo Díaz – Asesora Externa – Secretaría General

ANEXO 1
ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIOS DE MERCADO
(Decreto 1082 de 2015)

1.DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD ESTATAL.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y la guía para la Elaboración de los Estudios del Sector elaborada por Colombia Compra Eficiente, y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Secretaria General Distrital a través de los lineamientos expuestos, plasma a través del presente documento los resultados del estudio.

Los datos estadísticos utilizados en este escrito corresponden a publicaciones emitidas por entidades oficiales, tales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE, Cámara de Comercio de Santa Marta y el Banco de la Republica.

ANÁLISIS DE SECTOR

El presente proceso de contratación se realiza bajo la modalidad de contratación directa por ser la establecida por la ley 1150 del 2007 Art. 2. numeral 4 y en el Decreto 1082 del 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11, que se refiere a la CONTRATACIÓN DIRECTA, aplicándose la causal de "ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", en el cual se establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa siguiendo unas regias o acciones definidas.

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente estudio tiene como finalidad analizar el sector inmobiliario desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, con objeto de revisar las condiciones del mercado y satisfacer así la necesidad plasmada en los estudios previos.

En tal sentido, se realizarán las respectivas verificaciones de las condiciones del mercado inmobiliario, así como el análisis y comparación de los posibles inmuebles que se encuentren en condiciones de satisfacer las necesidades requeridas por la Entidad, teniendo en cuenta la necesidad planteada.

De acuerdo con lo anterior, la Entidad procederá a analizar los aspectos económicos, técnicos y regulatorios del mercado local, así como aquellos que sean convenientes y relevantes para conocer el sector, teniendo en cuenta la naturaleza del bien requerido.

- **Económicos**

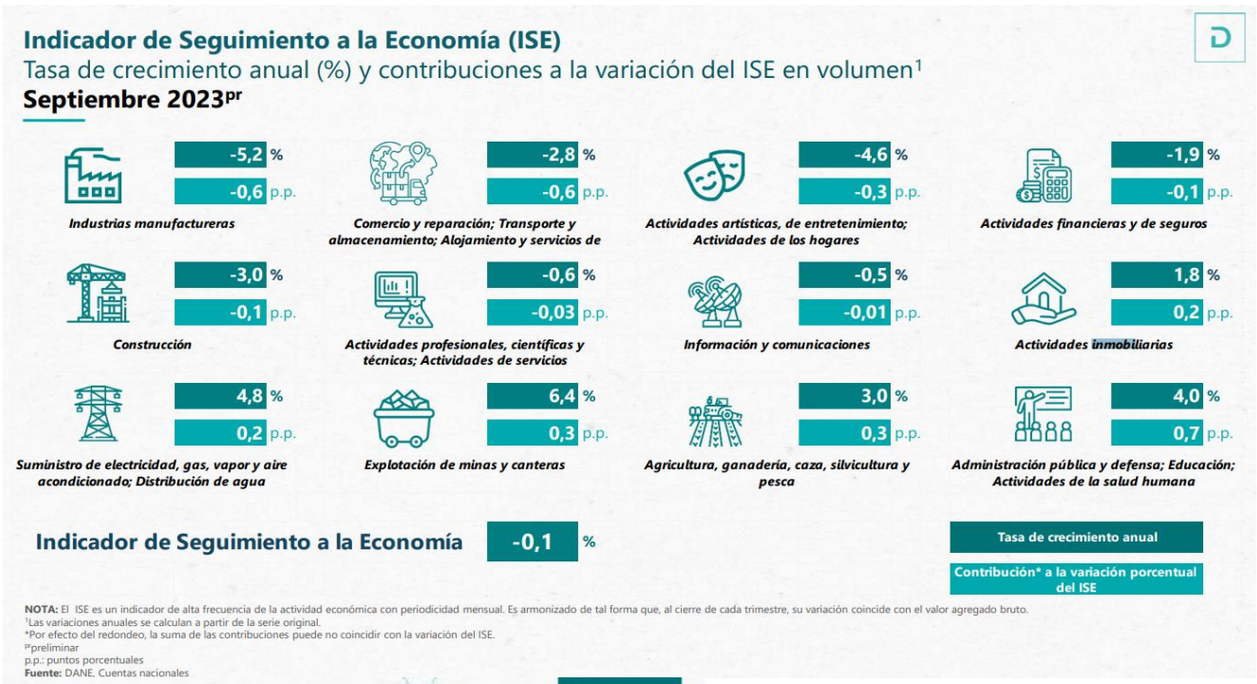
De acuerdo con el objeto de estudio, el sector inmobiliario se encuentra incluido dentro del Sector Terciario y se encarga de desarrollar, proyectar, consumir, promocionar, avaluar, administrar, intermediar y comercializar bienes raíces.

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final e incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.
Este sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional. Actualmente el sector terciario es muy competitivo a nivel mundial debido a la reducción de costos en comunicación, mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de las personas y la comunicación de la información.

Comportamiento del PIB por ramas de actividad económica - 2023- Tercer Trimestre

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr - III / 2022pr- III	2023pr / 2022pr	2023pr - III / 2023pr - II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	0,5	1,2
Explotación de minas y canteras	3,5	3,8	2,0
Industrias manufactureras	-6,2	-3,2	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,5	1,7	0,8
Construcción	-8,0	-5,0	-2,7
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,5	-2,1	-0,1
Información y comunicaciones	-1,2	0,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	1,6	8,8	-0,9
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,8	0,3	-0,3
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	4,0	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	4,9	11,8	-0,9
Valor agregado bruto	**-0,1**	**1,0**	**0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	**-1,8**	**1,0**	**0,1**
Producto Interno Bruto	**-0,3**	**1,0**	**0,2**

Tasa de crecimiento en Volumen Actividades inmobiliarias 2021 — Tercer trimestre





Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Revisiones de la tasa de crecimiento anual (%) en volumen[1]
Valor agregado por actividad económica
Primer y segundo trimestre 2023pr

Actividad económica	2023pr - I		2023pr - II	
	Publicado[2]	Revisado[3]	Publicado[2]	Revisado[3]
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,8	**0,8**	-1,4	**-1,2**
Explotación de minas y canteras	4,4	**4,2**	3,8	**3,8**
Industrias manufactureras	0,9	**0,9**	-4,0	**-4,0**
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	1,3	**1,3**	1,3	**1,4**
Construcción	-3,5	**-3,3**	-3,7	**-3,4**
Comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y servicios de comida	0,6	**0,6**	-3,2	**-3,2**
Información y comunicaciones	2,6	**2,5**	1,1	**0,9**
Actividades financieras y de seguros	22,8	**22,8**	3,7	**3,7**
Actividades inmobiliarias	2,0	**2,0**	1,8	**1,8**
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,0	**2,0**	-0,2	**-0,3**
Administración pública y defensa, educación y salud	1,9	**1,9**	4,5	**4,5**
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	18,9	**18,9**	12,2	**12,1**
Valor agregado	3,0	**2,9**	0,3	**0,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,1	**4,1**	0,8	**1,1**
Producto Interno Bruto	3,0	**3,0**	0,3	**0,4**

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[2] Publicado el 15 de agosto de 2023
[3] Revisado el 15 de noviembre de 2023
*Por efecto del redondeo, la suma de las contribuciones puede no coincidir con el total
prpreliminar
Fuente: DANE, Cuentas nacionales

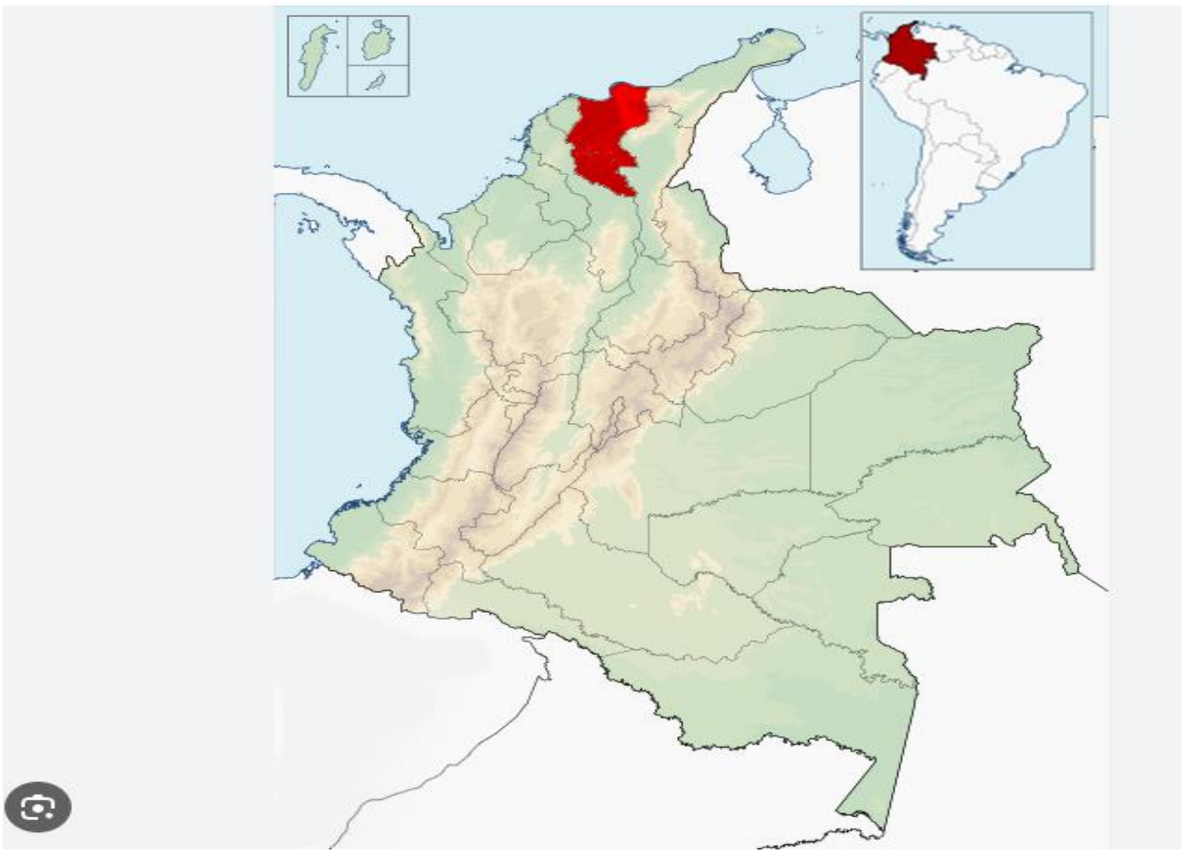
En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias bajo un 1,8%, en su serie original, respecto al mismo periodo I de 2023pr. Para la serie ajustada de efecto estacional y calendario.

Sector Inmobiliario Departamento del Magdalena

Santa Marta - Magdalena

Santa Marta, oficialmente Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, es la capital del departamento de Magdalena, Colombia. Fue fundada el 29 de julio de 1525 por el conquistador español Rodrigo de Bastidas.

Esta ciudad, emplazada en la bahía homónima, es uno de los principales destinos del Caribe colombiano. Su casco urbano se encuentra entre la Sierra Nevada de Santa Marta y el mar Caribe y se haya a pocos kilómetros del parque Tayrona. Á su vez, entre sus sitios culturales e históricos, se encuentran la Casa de la Aduana, la Catedral Basílica, la Biblioteca Banco de la República, el Seminario San Juan Nepomuceno, el camellón Rodrigo de Bastidas, el parque Santander y el de los Novios.



Su núcleo más poblado y de mayor actividad comercial aparece en la tradicional zona central, cerca de la Plaza de Mercado. El plano comprendido entre la carrera Primera, la Calle 22 y la Avenida del Ferrocarril enmarca su Centro Histórico y su núcleo comercial.

La economía de Santa Marta se basa en el turismo, el comercio, la actividad portuaria, la pesca y la agricultura, en ese mismo orden. El Distrito mantiene una producción agrícola aproximada de 16.053 toneladas, cultivadas en un área aproximada de 44.051 hectáreas. Los principales productos agrícolas son: banano, café, cacao, frutales y yuca.

Santa Marta es un puerto de importancia para el país, gracias a su ubicación geográfica pues posee un calado natural que beneficia el transcurso y los abordajes de los barcos, además de ser el puerto más profundo del continente americano y uno de los más seguros del mundo. Por lo tanto, muchas son las embarcaciones comerciales que llegan a la ciudad, lo cual contribuye a la economía de la región. La Sociedad Portuaria de Santa Marta es la organización encargada de los puertos.

Arquitectura y Urbanismo

En la cabecera principal predomina el plano en cuadrícula, adoptado de la arquitectura romana por los españoles e impuesto posteriormente en Iberoamérica, como es el caso de Catedral Basílica de Santa Marta. Este sector conserva varias edificaciones, pero su carácter colonial ha desaparecido virtualmente. Aún se aprecian algunas escasas edificaciones, la mayoría de ellas del Período Republicano, pero muchas otras han sido remplazadas por edificaciones modernas.

Se destaca especialmente la Catedral con un sentido arquitectónico que la hace única a nivel latinoamericano y en cuyo interior aún reposan los restos de Rodrigo de Bastidas, su fundador. También se encuentra en la Quinta de San Pedro Alejandrino hacienda donde murió Simón Bolívar, la Casa de la Aduana o el Claustro San Juan de Nepomuceno. Santa Marta tiene barrios

residenciales en zonas no específicamente localizadas, principalmente al lado y lado de la avenida que conduce a la Quinta de San Pedro Alejandrino, y otros núcleos.

Diversas obras escultóricas muestran la cultura autóctona y aquellas dedicadas a próceres conforman también sitios de atracción turística. Entre estos sobresalen la estatua Rodrigo de Bastidas en el camellón o paseo ubicado en la playa de la bahía de Santa Marta, el Homenaje a la Etnia Tayrona ubicado en una pequeña glorieta en la carrera primera con calle 22."

Actividad Económica del Departamento.

Durante los últimos años, el sector inmobiliario en Santa Marta ha presentado un crecimiento significativo debido al desarrollo de la ciudad en el tema de predio y vivienda. Cada vez son más las personas interesadas en adquirir propiedades para darle inicio a un nuevo proceso de residencia que cubra las necesidades básicas del día a día.

La ciudad ofrece variedad de sectores para la preferencia de cada persona interesada en la compra o arriendo de vivienda. Los más codiciados son las zonas centrales del casco urbano que ofrecen una serie de ventajas en cuanto al transporte y movilidad se refiere, seguido de los ubicados cerca al paisaje marino, que, a pesar de tener un precio más alto, presentan una serie de exclusividades que justifican su valor.

Según Javier Quintero, gerente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) Seccional Santa Marta, se debe crear un ejercicio de planeación y ordenamiento territorial, con el fin de crear una hoja de navegación que permita imaginar la ciudad desde la visión de la academia, los constructores y los organismos multilaterales.

El sector inmobiliario de la ciudad muestra una oferta dinámica, al brindar edificios con diseños innovadores y espacios comunes con altos estándares de confort y comodidad, siendo esta, la estrategia de mercado inmobiliario para la clase media y alta en Colombia, la cual ha obtenido movimientos positivos en el sector, mejorando las opciones para los potenciales compradores.

La Región Caribe no es ajena a esa dinámica nacional ya que Barranquilla, Santa Marta y Cartagena se consolidan como las ciudades de esta zona del país donde se concentra el mayor desarrollo de la actividad edificadora. Las continuas construcciones en la ciudad exponen un crecimiento en la parte estructural, ampliando así la variedad de oportunidades para los residentes del sector.

Se busca una visión más amplia de ciudad que sea generosa con el desarrollo socioeconómico de sus habitantes y asimismo rentable para quienes invierten y realizan negocios en este territorio. Santa Marta como inversión se está gestionando en manera de construcción como ciudad integral, en donde se han identificado cuatro líneas claves como los son: la visión a largo plazo, acceso a vivienda, gestión del suelo y equipamiento social.

Santa Marta se encuentra en un momento clave en materia de planeación urbana a través de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
Si bien es cierto, la ciudad de Santa Marta es una ciudad en la que hay grandes expectativas, pues sus indicadores muestran gran potencial, se ha evidenciado el no movimiento en absorción por metro cuadrado de oficinas.

Lo cual se ve reflejado con mucha inversión, pero con retornos lentos.

Por lo cual, el mercado inmobiliario (oficinas) se encuentra tratando de ocupar su oferta por metro cuadrado, a través de oficinas, el funcionamiento de call center y BackOffice debido a la calidad y cantidad del bilingüismo en la ciudad.

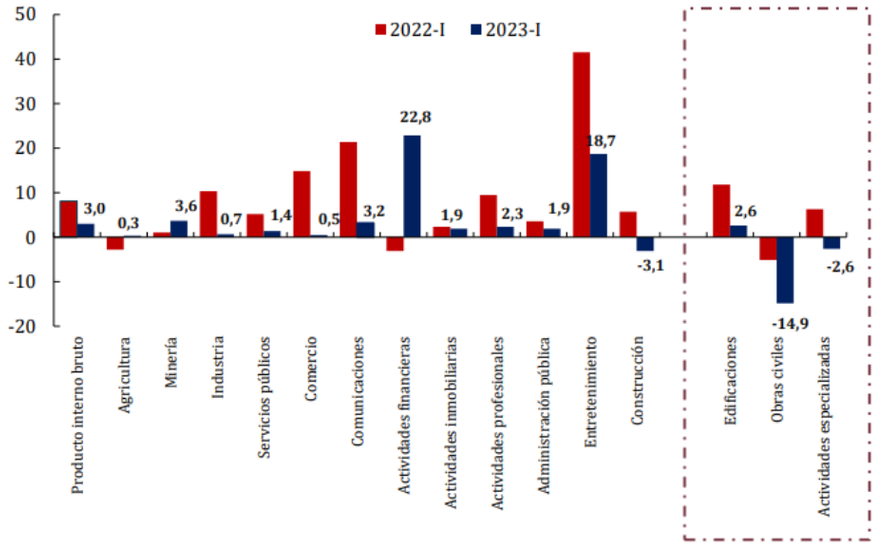
INDICADORES ECONOMICOS ACTIVIDAD EDIFICADORA

1.1 Producto Interno Bruto-Oferta

CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN — CONSTRUIMOS CON USTED

Variación anual del PIB trimestral

Primer trimestre del año – 2022 vs 2023



El PIB total presentó un crecimiento anual de 2,9% en el primer trimestre de 2023 inferior al 8,1 del primer trimestre de 2022. En este periodo el sector de la construcción registró un decrecimiento de -3,1% anual, debido a un decrecimiento del **sector de obras civiles** y **del sector de actividades especializadas** en -14,9%, -2,6% respectivamente, y un crecimiento del **sector de edificaciones** en **2**,6%

Fuente: DANE, Elaboración DEET

FUENTE: INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA JULIO 2023

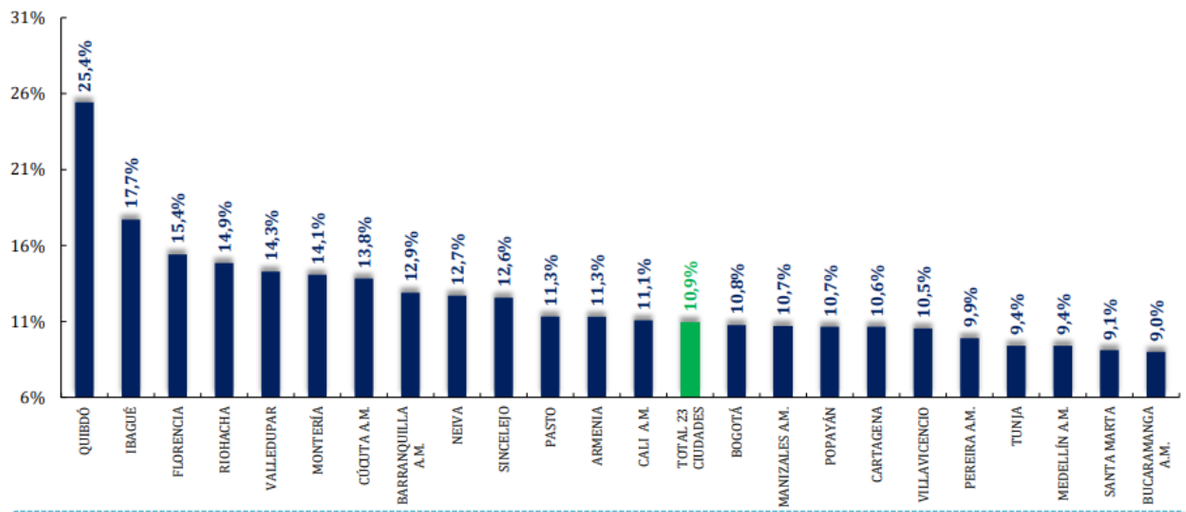
Mercado Laboral

2.1 Mercado Laboral

CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN — CONSTRUIMOS CON USTED

Tasa de desempleo –23 ciudades

Trimestre móvil – mayo de 2023



• Regionalmente, diez ciudades presentaron un nivel de desempleo inferior al registrado por el promedio de las 23 ciudades en mayo de 2023 (10,9%).

Fuente: DANE, Elaboración DEET

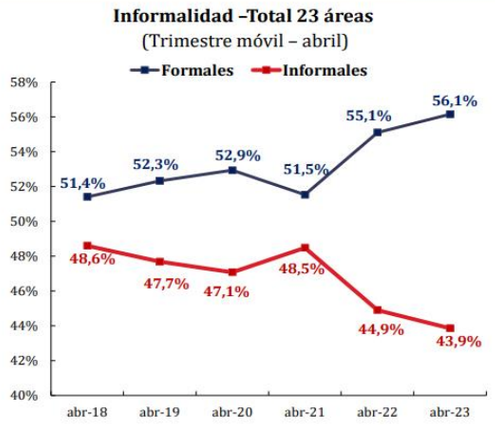
Empleo formal —Principales ciudades

2.1 Mercado Laboral

CAMACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCIÓN — CONSTRUIMOS CON USTED

Empleo informal –Principales ciudades
(Trimestre móvil- abril)

Región	abr-22	abr-23
Medellín	42,2%	38,9%
Manizales	39,8%	33,4%
Bogotá	33,1%	33,2%
Cali	48,0%	49,9%
Pereira	45,0%	43,1%
Cartagena	59,8%	54,6%
Barranquilla	54,7%	57,2%
Villavicencio	56,8%	55,4%
Bucaramanga	50,0%	45,6%
Ibagué	53,2%	49,2%
Pasto	55,0%	54,8%
Montería	58,7%	62,5%
Cúcuta	65,8%	59,3%
Tunja	41,9%	39,2%
Florencia	62,9%	58,9%
Popayán	50,5%	55,6%
Valledupar	63,4%	62,6%
Quibdo	55,6%	59,0%
Neiva	53,5%	52,0%
Risaralda	45,0%	43,1%
Santa Marta	62,3%	63,9%
Armenia	45,1%	44,5%
Sincelejo	66,2%	69,3%
23 ciudades	**44,9%**	**43,9%**



En la última medición con corte a abril de 2023 la tasa de formalidad fue de (56,1%). Se destaca Bogotá al obtener la menor participación de trabajadores informales del país (33,2%).

Fuente: DANE, Elaboración DEET.

IPC

El Índice de Precios al Consumidor, es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia

La siguiente información es obtenida del Indice de Precios al Consumidor, base diciembre 2018 = 100,00				
			Variación	
Años	Meses	Índice	Mensual	Acumulada 2
2022	NOVIEMBRE	124,89	0,76	12,69
	DICIEMBRE	126,49	1,28	1,28
2023	ENERO	128,76	1,80	3,10
	FEBRERO	130,87	1,64	4,79
	MARZO	132,26	1,06	5,90
	ABRIL	133,25	0,75	6,70
	MAYO	133,80	0,42	7,14
	JUNIO	134,21	0,30	7,46
	JULIO	134,87	0,50	8,00
	AGOSTO	135,82	0,71	8,76
	SEPTIEMBRE	136,55	0,54	9,34
	OCTUBRE	136,90	0,25	9,62
	NOVIEMBRE	137,57	0,49	10,15

La siguiente información es obtenida del Indice de Precios al Consumidor, base diciembre 2018 = 100,00				
			Variación	
Años	Meses	Índice	Mensual	Acumulada 2
2023	NOVIEMBRE	137,57	0,49	10,15
	DICIEMBRE	138,20	0,46	0,46
2024	ENERO			
	FEBRERO			
	MARZO			
	ABRIL			
	MAYO			
	JUNIO			
	JULIO			
	AGOSTO			
	SEPTIEMBRE			
	OCTUBRE			
	NOVIEMBRE			

Técnicos

Los aspectos técnicos del inmueble se estructuraron de acuerdo con la necesidad de la dependencia de brindar una infraestructura adecuada para garantizar la eficiente y oportuna prestación del servicio a la ciudadanía, así como garantizar la seguridad y salud en el trabajo de los servidores que allí laboran, de conformidad con las exigencias de la legislación laboral colombiana y los convenios internacionales.

La Entidad Estatal ha evaluado las diferentes opciones que ofrece el mercado y se ha definido que la mejor opción del inmueble a arrendar cumple o tiene las siguientes características:

Mínimo un área total de 380mt2, que estén o puedan distribuirse así:

- ✓ Mínimo dos (2) baños.
- ✓ Una (1) sala para juntas.
- ✓ Una (1) Oficina que pueda ser utilizada como despacho de secretario.
- ✓ Capacidad para al menos diez (10) puestos de trabajo.
- ✓ Sistema de aire acondicionado cruzado o mini Split.

Para identificar y analizar los procesos de contratación de Entidades Estatales que han adquirido en el pasado el bien y/o servicios y de ello extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación, se realizó la búsqueda en la Página de Colombia Compra Eficiente – SECOP II de procesos de contratación de la Alcaldía Distrital de Santa Marta y de otras Entidades del Estado relacionados con el objeto de este análisis, obteniendo como resultado la siguiente información:

ITEM	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO	N° DE CONTRATO	ENTIDAD	AREA TOTAL
1	Arrendamiento	Arrendamiento de un inmueble destinado para el funcionamiento de la oficina de la secretaria de la mujer	$170.500.000	333 dias	A084-2023	Distrito de Santa Marta	
2	Arrendamiento	Arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de la oficina de Sisbén, alta consejería para la sierra y zona rural y la secretaria de promoción social, inclusión y equidad de la Alcaldía distrital de san	$370.000.000	311 dias	A309-2023	Distrito de Santa Marta	2059 M2
3	Arrendamiento	Arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de las oficinas de la dirección Distrital de rentas de santa marta.	$420.000.000	283 días	A642-2023	Distrito de Santa Marta	785M 2

ITEM	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO	N° DE CONTRATO	ENTIDAD	AREA TOTAL
1	Arrendamiento	Contratar a título de arriendo un inmueble con destino al funcionamiento de las procuradurías	$524.466.663	619 dias	CD-194-2020	Procuraduría General	459.89 M237

		regional, judiciales penales, de familia, agrarias, administrativas y el grupo de apoyo técnico de regalía					
2	Arrendamiento	Tomar en arriendo el inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Cartagena y demás dependencias de la SNR.	$300.058.500	300 dias	CD 214 - 2020	La oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena	615 M2
3	Arrendamiento	Arriendo de una infraestructura educativa en el sector de nuevo amanecer, para la prestación de servicios educativos a la población matriculada en la institución educativa nuestra señora de la paz.	$156.000.000	312 (Días)	CD-1516-2022	Alcaldía municipio de Villavicencio	780 M2
4	Arrendamiento	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de girardot en la calle 20 no. 10 - 49 con destino para el funcionamiento de los ambientes de formación del centro de la tecnología del diseño y la productividad empresarial de girardot de la regional cundinamarca del sena.	$191.639.381	345 (Días)	CD-CMC-DIR-003-2024	Sena regional cundinamarca grupo de apoyo	490 M2

Una vez realizada la búsqueda en la página del SECOP de Colombia Compra eficiente, se observa que a Nivel Nacional las diferentes Entidades del Estado, (alcaldías y Otras Entidades del Estado) han adelantado procesos de contratación para adquirir en calidad de arrendamiento bienes inmuebles (casas, edificios, locales) para su funcionamiento.

De acuerdo con los cuadros anteriormente expuestos, se tiene la siguiente información:

- Objeto: Los objetos relacionados en los cuadros obedecen al arrendamiento de bienes inmuebles. No obstante, lo anterior, cada proceso ajusta su objeto de acuerdo con las necesidades presentadas y al inmueble que se encuentra adquiriendo en calidad de arriendo.
- Modalidad: según lo consultado, se encontró procesos que se llevaron a cabo a través de la modalidad de Contratación Directa
- Presupuesto: Las cuantías de los contratos han sido determinadas de acuerdo con las necesidades, condiciones de los inmuebles y el valor del mercado inmobiliario en la zona.
- Plazo o fecha de Finalización: De acuerdo con el objeto de estudio, se evidencia que los plazos varían de acuerdo con las necesidades y asignaciones presupuestales.

De manera generalizada para este análisis, se tiene que el arrendamiento de bienes inmuebles se puede contratar con personas naturales o jurídicas. La Alcaldía Distrital de Santa marta ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles para sus distintas dependencias

ESTUDIO DE LA OFERTA

1. ¿Quién presta el servicio?

En Colombia, las inmobiliarias se dedican a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles.

No obstante, lo anterior, la Entidad podrá celebrar contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas si se llena el cumplimiento de todos los requisitos solicitados.

Prestadores del Servicio

NOMBRE	UBICACIÓN
CONSTRUCTORA SAMARIA	CARRERA 5 #26-35 ESQUINA
MARTÍNEZ MARTINEZ S.A.S	CALLE 15 #3-61-67-73-77
JAINERS URIBE	CARRERA 8 #29-54

CAMPO GRANDE S.A.S	CALLE 12 # 2-96
JAQUELIN WOLF GUERRA	CARRERA 11 #17A-48
OLGA LUCIA CORREA	CALLE 11D NO 17 130
INMOBILIARIA ZUCA	CALLE 16 NO. 3 - 77

Páginas de Anuncios Inmobiliarios en páginas WEB

Durante el estudio, se pudo evidenciar que propietarios de bienes inmuebles publican en páginas Web de anuncios las propiedades en calidad de arriendo o venta.

A continuación, se presenta las páginas encontradas:

- https: //www.fincaraiz.com.co/
- www.olx.com.co
- https://www.lamudi.com.co/

ANALISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

ANALISIS DE LAS COTIZACIONES/ ESTUDIO DE MERCADO

De acuerdo con la necesidad existente, se procedió a buscar inmuebles en la ciudad de Santa Marta que pudieran cumplir con las áreas y espacios requeridos para garantizar a servidores y usuarios condiciones óptimas de atención.

Dicho esto, se realizó visita de reconocimiento en terreno del bien, captando fotografías que permitieran Identificar sus características.
A continuación, se presenta un análisis de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Santa Marta.

Ahora bien, se solicitaron cotizaciones por medio físico a las siguientes personas naturales o jurídicas, las cuales fueron recibidas en la oficina de la Secretaría General de la Alcaldía Distrital de Santa Marta:

- JAQUELIN WOLF GUERRA
- OLGA LUCÍA CORREA
- INMOBILIARIA ZUCA

A continuación, se presenta el análisis del valor metro cuadrado y valor mensual:

CUADRO COMPRATIVO OFERTA INMOBILIARIA							
ITEM	NOMBRE O EMPRESA	UBICACIÓN	AREA DISPONIBLE M2	VR. M2 CANON	COSTO M2 CANON	VALOR PROMEDIO MTR 2	VALOR PROMEDIO CANON MENSUAL
1	JAQUELIN WOLF GUERRA	CARRERA 11 #17A-48	785 mts2	$48,917	$38,400,000	$49,439	$31,430,000
2	OLGA LUCIA CORREA	CALLE 11D NO 17 - 130	695 mts2	$54,676	$38,000,000		
3	INMOBILIARIA ZUCA	CALLE 16 NO. 3 - 77	400 mts2	$44,725	$17,890,000		

Teniendo en cuenta el precio y las características técnicas requeridas en la invitación, la oferta que más se adecua a la necesidad del contratante, es la presentada por INMOBILIARIA ZUCA LTDA ubicado en la CALLE 16 #3-77 de Santa Marta con un canon mensual por valor de: **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS ($17,890,000) M/CTE EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y TRIBUTOS DE LEY INCLUIDOS A QUE HAYA LUGAR**.

Aunado a lo anteriormente expuesto se tiene que el sitio es plenamente reconocido por la comunidad y brinda facilidad de acceso a los usuarios. Los moradores del sector aceptan y reconocen la prestación del servicio en ese lugar como favorable para el orden público y la convivencia sana ya que se trata de una zona en la que se ubican expendios de licores, bares, hostales, casas de citas, etc; cambiar de lugar las instalaciones podría generar aumento en los niveles de inseguridad y delitos relacionados con las actividades económicas del sector. Finalmente tenemos que la Alcaldía Distrital de Santa Marta suscribió en las vigencias de 2020 a 2024 contratos de arrendamiento del mismo bien inmueble con INMOBILIARIA ZUCA LTDA y en todos los contratos de arrendamiento celebrados la ejecución ha sido satisfactoria y el contratista ha dado pleno cumplimiento a lo pactado. Por lo dicho se considera que la propuesta presentada por INMOBILIARIA ZUCA LTDA es la más favorable y cumple con las necesidades de la entidad.



CLAUDIA MARCELA CUELLO DAZA
SECRETARIA GENERAL DEL DISTRITO

Proyectó: Andrés Felipe Gnecco Cotes – Asesor Externo – Secretaría General
Revisó: María Fernanda Araujo Díaz – Asesora Externa – Secretaría General

INVITACIÓN A PRESENTAR COTIZACIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, me complace comunicarle que el Distrito de Santa Marta desea iniciar proceso de Contratación por Contratación Directa con el fin de contratar **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER"** con ocasión de lo anterior, y motivados en determinar el correspondiente presupuesto oficial, presenta invitación a presentar COTIZACIÓN DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS AQUÍ DESCRITOS.

1. OBJETO
El CONTRATISTA con plena autonomía técnica de su parte se obliga al **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER"**

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
El inmueble por arrendar debe tener las siguientes condiciones mínimas discriminado así:

Mínimo un área total de 380mt2, que estén o puedan distribuirse así:

- ✓ Mínimo dos (2) baños.
- ✓ Una (1) sala para juntas.
- ✓ Una (1) Oficina que pueda ser utilizada como despacho de secretario.
- ✓ Capacidad para al menos diez (10) puestos de trabajo.
- ✓ Sistema de aire acondicionado cruzado o mini Split.

4. TIEMPO DE EJECUCIÓN:
El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 30 DE JUNIO DE 2025. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio de Actividades, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:
Se adelantará el objeto contractual en el D.T.C. e H. de Santa Marta descrito en la Idoneidad.

6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:
La entidad para la ejecución del presente contrato prevé celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.

7. NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:
El contrato a celebrarse se encuentra ubicado de conformidad a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de las siguientes clasificaciones de bienes y servicios: 80131502. Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.
En general son obligaciones del CONTRATISTA:

a) Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueadero si hay lugar entre otras, de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas por la Alcaldía de Santa Marta para el funcionamiento de las oficinas de **LA OFICINA DE LA SECRETARÍA DE LA MUJER**. Mantener en estado óptimo y funcional para la prestación del servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por la Alcaldía Distrital de Santa Marta. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señalados en el artículo 1985 del Código Civil.
b) Mantener a la Alcaldía de Santa Marta libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la Ley.
c) Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere a la Alcaldía Distrital de Santa Marta el artículo 1995 del C.C. haciéndose extensivo el mismo no sólo en los casos de indemnizaciones debidas a la Alcaldía Distrital sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor.
d) Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar.
e) Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos.
f) Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir del derecho de dominio a cualquier título de los inmuebles objeto de arrendamiento.

g) Las demás que se deriven del objeto contractual
h) Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo.
i) Mantener comunicación permanente con la Alcaldía, de acuerdo con las condiciones establecidas en los estudios previos.
j) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se les impartan por parte de la ENTIDAD.
k) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
l) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
m) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
n) Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
o) Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de 2007, Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
p) Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se consideraran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental, Distrital o Municipal.
q) Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar.
r) Otorgar al Distrito un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo del contrato de arrendamiento.
s) Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, en la invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan.

PARAGRAFO PRIMERO. A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el DISTRITO presentara los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR**.**

PARAGRAFO SEGUNDO. EL ARRENDADOR será responsable antes las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la Ley 80 de 1993, artículo 52.

OBLIGACIONES DEL DISTRITO.

A) Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.
B) Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
C) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
D) Suscribir el acta de Inicio y de Liquidación.
E) A partir de la entrega del bien inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el Distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR

9. LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

El artículo 25 de la Ley 80 de 1993 establece en su numeral 7 la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

El mismo artículo en su numeral 12, establece que con antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones o términos de referencia. Adicionado por el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, reglamentario del Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública.

Que en concordancia con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, referidos a las modalidades de selección del contratista en la contratación pública, prevé que las entidades escogerán a los contratistas a través de las siguientes modalidades de selección: 1. Licitación Pública; 2. Selección Abreviada; 3. Concurso de Méritos; 4. Contratación Directa y 5. Mínima Cuantía.

La Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se refiere a la modalidad de contratación directa y en especial a los contratos de arrendamiento de bien inmueble.

En desarrollo de lo anterior el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala: *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.*

Por lo anterior, la necesidad descrita se encuentra dentro de las exceptivas de convocatoria y se realiza por contratación directa.

10. FORMA DE PAGO.
Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL DISTRITO realizará tres (3) pagos cada uno por valor del periodo correspondiente.

11. COBERTURA DEL RIESGO. Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: ***"NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS.*** *EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1. DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS."*

Teniendo en cuenta lo anterior, no se exigirá garantías en consideración a la modalidad prevista para el Contrato de arrendamiento de inmueble que se derive del presente estudio previo.

CLAUDIA MARCELA CUELLO DAZA
SECRETARIA GENERAL DEL DISTRITO

Proyectó: Andrés Felipe Gnecco Cotes – Asesor Externo – Secretaría General
Revisó: María Fernanda Araujo Díaz – Asesora Externa – Secretaría General