

 SOACHA	ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA	Código:		GJ-FR-021	
		Versión:		4.0	
		Fecha de aprobación			
	FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	DD	MM	AA	
		26	01	2024	

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	SECRETARÍA GENERAL
FECHA	AGOSTO 2025 ✓

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

La Constitución Política prevé en el artículo 2 como fines del Estado: *“servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (...)”*

Dentro de las facultades del Alcalde Municipal de Soacha, está la de contratar la adquisición de los diferentes bienes y servicios requeridos para el normal funcionamiento de la entidad en cumplimiento de su misión Constitucional y Legal, para lo cual, el Jefe de la Entidad, delegó en los Secretarios de Despacho la facultad y competencia de celebrar contratos estatales, convenios y contratos interadministrativos que resulten necesarios para el logro de los objetivos de la entidad.

A efectos de propender por el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la Administración Municipal, el Municipio en cumplimiento de sus funciones y con aplicación de los principios de eficiencia y transparencia, provee a las mismas los bienes y servicios requeridos, con el objeto de brindar el apoyo necesario a éstas en el cumplimiento de sus actividades, a efectos de satisfacer las necesidades de los usuarios de manera adecuada y contribuir con el fortalecimiento institucional en el proceso de mejoramiento continuo de la imagen de la entidad tanto a nivel interno como ante los entes de control.

Que el Alcalde Municipal de Soacha, mediante Decretos N°. 158 de 2021 y 070 de 2024, delegó en los Secretarios de despacho la competencia para celebrar contratos estatales, así como los convenios y contratos interadministrativos que resulten necesarios para el logro de los objetivos de la Entidad; delegación que comprende las actuaciones necesarias en materia precontractual, contractual y postcontractual.

Dicho lo anterior, es preciso señalar que forman parte de las funciones de la Secretaría General de la Alcaldía de Soacha, dirigir, coordinar y llevar a cabo las gestiones que permitan la celebración de contratos de arrendamiento de los inmuebles que sean requeridos para el correcto funcionamiento de las diferentes secretarías y despachos de la administración municipal, así como de las demás entidades que así lo requieran a la luz de los convenios interadministrativos que haya suscrito la Alcaldía de Soacha, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 del Decreto 129 de 2021 **“POR EL CUAL SE ADOPTA LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DEL SECTOR CENTRAL, EL ORGANIGRAMA Y SE SEÑALAN LAS FUNCIONES DE SUS DEPENDENCIAS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**, a saber:

“ARTÍCULO 19. – FUNCIONES DE LA SECRETARÍA GENERAL. Son funciones de la Secretaría General, las siguientes:

1. Diagnosticar, diseñar, ejecutar y evaluar las políticas, planes y programas para atender las necesidades de recursos humanos, de suministros, servicios administrativos, tecnología y herramientas necesarias para que las dependencias del Municipio de Soacha dispongan de los medios para el cumplimiento de su misión institucional. (...)

6. Coordinar la consolidación de los programas y planes de adquisición de bienes y suministros para el Municipio de Soacha, con base en las políticas establecidas y el Sistema de Información de la Contratación Estatal. (...)

10. Coordinar la consolidación de los programas y planes de adquisición de bienes, suministros y servicios, adelantando y celebrando los contratos y convenios, relacionados con las competencias de la secretaría y los demás que se requieran para desarrollar las actividades del despacho del Alcalde.”

Que, a la fecha, la Alcaldía de Soacha no cuenta dentro de su inventario de planta física (bienes inmuebles) con un área adecuada para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social. Por lo tanto, existe la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento de un bien inmueble, con el propósito de garantizar un espacio suficiente y óptimo para el desarrollo de las actividades de la referida secretaría, que cuente con las características que se describen en el numeral 3.1.2 del presente documento de estudios previos.

Que, la Secretaría General cuenta con Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 3192 del 11 de julio de 2025 por un valor de SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$76.500.000) expedido por la Dirección de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda, para garantizar la ejecución contractual del presente proceso en la vigencia del 2025.

Que, de acuerdo con el principio de planeación y anticipando la ley de garantías derivada del calendario electoral de 2026, el Concejo Municipal de Soacha expidió el Acuerdo N°. 31 del 06 de agosto de 2025 “POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS CON CARGO A VIGENCIAS FUTURAS ORDINARIAS”, el cual, conforme a lo establecido en su artículo primero autoriza al alcalde Municipal de Soacha para asumir obligaciones con cargo a la modalidad de vigencias futuras ordinarias, por un monto para la vigencia fiscal 2026 del presente proceso “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA” por la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$135.660.000).

La descrita necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) de la vigencia 2025 y será atendida con cargo al rubro 0104-2.1.2.02.007.72112-2, servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados, recurso propio – libre destinación, gastos de funcionamiento, ordinario.

2. ESTUDIO DEL SECTOR:

En los términos del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto único reglamentario 1082 de 2015 y atendiendo los lineamientos establecidos en la “Guía para la Elaboración de Estudios de Sector GEES – Versión 2” expedida por Colombia Compra Eficiente, una vez se definió la necesidad por parte de la Administración Municipal, se llevó a cabo el correspondiente estudio del sector, por medio del cual se abordaron los siguientes aspectos:

ASPECTOS GENERALES.

Contexto económico: De conformidad con la codificación de bienes, obras y servicios establecida por las Naciones Unidas – UNSPSC, el objeto a contratar se encuentra enmarcado en el sector de servicios inmobiliarios, específicamente en el servicio de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. En consideración a la naturaleza del servicio requerido, se identificó que en el mercado existen asociaciones, gremios inmobiliarios y personas naturales que ofrecen, de manera personal o a través de plataformas virtuales, variedad de inmuebles con opción de arrendamiento. Por otra parte, es importante señalar que dentro de los gremios representativos en materia inmobiliaria en Colombia se encuentra la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, agrupación que reúne asociaciones de más de 10 ciudades del País.

Según los datos publicados en el Market Beat Oficinas Bogotá, cuarto trimestre 2024¹ por Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) empresa global líder en servicios inmobiliarios corporativos, al cierre de la vigencia 2024 se evidenció

¹ Documento disponible para descarga y consulta en: <https://cushwakecolombia.com/market-beat-oficinas-bogota-cuarto-trimestre-2024/>

2

"(...) una oferta ejecutada de aproximadamente 30.000 m² y un crecimiento del inventario cercano al 2%. A pesar de este incremento, la vacancia continúa descendiendo, alcanzando un 10.5%, lo que refleja un retorno a niveles prepandémicos. Este desempeño positivo se explica principalmente a la llegada de nuevas compañías al país, que demandan espacios corporativos eficientes y alineados con estándares globales de seguridad, sostenibilidad y eficiencia. La disponibilidad de áreas superiores a 1.000 m² en desarrollos con estas características ha contribuido significativamente a este comportamiento del mercado.

No obstante, la ocupación muestra una desaceleración debido a la limitada oferta en submercados de alta demanda, restringiendo la colocación de áreas requeridas entre 1.500 y 5.800 m². Para el próximo año, se proyecta un crecimiento del 2% en nuevas áreas, impulsando por proyectos en estructuración que responden a la demanda actual y por la tendencia a la baja en las tasas de interés, que favorece el inicio de nuevas construcciones."

De conformidad con lo expuesto, en términos generales, existe amplia oferta y demanda para el arrendamiento de bienes para uso de oficinas, tomando como referente elementos tales como mejores espacios para garantizar la optimización del trabajo de los colaboradores de las empresas a la luz de las necesidades actuales, pese a factores como el incremento del valor del alquiler de espacios.

Para finalizar este acápite, es preciso referir que el arrendamiento de inmuebles para uso institucional no se encuentra regulado de manera específica (como ocurre en el caso de arrendamiento de vivienda urbana), las disposiciones referentes al canon de arrendamiento estarán supeditadas al acuerdo de voluntades en el marco de las disposiciones del código de comercio y código civil, y no, de manera proporcional, al incremento de los índices de IPC, sin que ello signifique que dicho incremento no pueda ser tomado en consideración a la hora de fijar el valor del canon.

Contexto técnico: No se identificaron condiciones técnicas y/o tecnológicas del mercado que impacten el servicio a contratar.

Contexto regulatorio: Como se señaló en líneas anteriores, el arrendamiento de inmuebles con destino institucional no se encuentra regulado de manera específica en el ordenamiento jurídico colombiano, por lo tanto, por expresa remisión del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, los contratos que celebren las entidades a las que se refiere el artículo 2 de dicho cuerpo normativo, se regirán por las disposiciones civiles y comerciales aplicables, salvo en lo regulado particularmente por la referida Ley 80 de 1993.

A la luz de la referida remisión normativa, al analizar lo dispuesto en el código civil colombiano, se evidencia que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado por el título XXVI de dicho código, del que se resaltan los siguientes aspectos:

"ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso.

Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción. (...)

ARTICULO 1976. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

ARTICULO 1977. DENOMINACIÓN DE LAS PARTES CONTRATANTES. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario. (...)

ARTICULO 1982. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. El arrendador es obligado:

- 1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.) A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- 3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

ARTICULO 1996. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. *El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.*

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo."

Ahora bien, es preciso referir que de conformidad con lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades sometidas al régimen público de contratación deberá efectuarse a través del procedimiento de contratación directa:

"Artículo 2º. De las modalidades de selección: *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...)*

4. Contratación directa. *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...)*

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:

"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 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."*

Otros aspectos. A la luz del servicio a contratar, no se identificó la necesidad de analizar contextos como el ambiental, social o político relevantes para conocer el sector. Aunado a ello, se constató que la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente cuenta con un documento tipo de contrato de arrendamiento de inmuebles cuando las entidades públicas actúen como arrendatarias (V.2.0 del 26 de noviembre de 2015), documento que será tomado en consideración para el caso concreto, teniendo en cuenta las particularidades de la necesidad identificada por el Municipio de Soacha.

Aunado a ello, actualmente no existe acuerdo marco de precios o instrumentos de agregación de demanda que permitan satisfacer el requerimiento de la Alcaldía Municipal, así como tampoco resultan aplicables mecanismos de promoción de Mipyme, emprendimientos, personas desplazadas, en pobreza extrema o especial protección constitucional.

Al hacer la consulta general a través de la herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, se evidenció el siguiente consolidado de contratación de arrendamientos para las vigencias 2022, 2023 y 2024 por parte de la Alcaldía Municipal de Soacha:

Vigencia 2022:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC								
Código	Año	2022			Total			
		Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	
		Contrato de Bienes y Servicios - Familia						
8011	Servicios de recursos humanos	2837	\$ 49.196.745.307	67,01%	2837	\$ 49.196.745.307	67.01%	
8010	Servicios de asesoría de gestión	18	\$ 11.101.301.998	15,12%	18	\$ 11.101.301.998	15.12%	
8016	Servicios de administración de empresas	373	\$ 7.089.699.191	9,66%	373	\$ 7.089.699.191	9,66%	
8014	Comercialización y distribución	8	\$ 3.258.330.204	4,44%	8	\$ 3.258.330.204	4,44%	
8013	Servicios inmobiliarios	33	\$ 2.671.000.439	3,64%	33	\$ 2.671.000.439	3,64%	
80175	Alquiler, arrendamiento de propiedades o edificaciones	31	\$ 2.576.480.439	3,51%	31	\$ 2.576.480.439	3,51%	
80176	Servicios de administración inmobiliaria	2	\$ 94.520.000	0,13%	2	\$ 94.520.000	0,13%	
8012	Servicios legales	1	\$ 79.412.886	0,11%	1	\$ 79.412.886	0,11%	
8015	Política comercial y servicios	1	\$ 21.000.000	0,03%	1	\$ 21.000.000	0,03%	
Total		3271	\$ 73.417.490.025	100,00%	3271	\$ 73.417.490.025	100.00%	

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Vigencia 2023:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC							
Código	Año	2023			Total		
		Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
Contrato de Bienes y Servicios - Familia							
8011 - Servicios de recursos humanos		3358	\$ 108.275.291.174	68,50%	3358	\$ 108.275.291.174	68,50%
8010 - Servicios de asesoría de gestión		22	\$ 39.569.092.246	25,03%	22	\$ 39.569.092.246	25,03%
8016 - Servicios de administración de empresas		385	\$ 7.210.714.313	4,56%	385	\$ 7.210.714.313	4,56%
8013 - Servicios inmobiliarios		23	\$ 2.502.468.995	1,58%	23	\$ 2.502.468.995	1,58%
80175 - Alquiler, arrendamiento de propiedades o edificaciones		16	\$ 2.395.338.995	1,52%	16	\$ 2.395.338.995	1,52%
80176 - Servicios de administración inmobiliaria		7	\$ 107.130.000	0,07%	7	\$ 107.130.000	0,07%
8014 - Comercialización y distribución		4	\$ 510.691.086	0,32%	4	\$ 510.691.086	0,32%
Total		3792	\$ 158.068.257.814	100,00%	3792	\$ 158.068.257.814	100,00%

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Vigencia 2024:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC							
Código	Año	2024			Total		
		Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
Contrato de Bienes y Servicios - Familia							
8010 - Servicios de asesoría de gestión		27	\$ 49.079.931.860	51,99%	27	\$ 49.079.931.860	51,99%
8011 - Servicios de recursos humanos		2146	\$ 38.222.569.518	40,49%	2146	\$ 38.222.569.518	40,49%
8016 - Servicios de administración de empresas		268	\$ 3.948.263.338	4,18%	268	\$ 3.948.263.338	4,18%
8013 - Servicios inmobiliarios		41	\$ 2.546.002.459	2,70%	41	\$ 2.546.002.459	2,70%
80175 - Alquiler, arrendamiento de propiedades o edificaciones		23	\$ 2.546.002.459	2,70%	23	\$ 2.546.002.459	2,70%
80176 - Servicios de administración inmobiliaria		16	\$ 0	0,00%	16	\$ 0	0,00%
8014 - Comercialización y distribución		2	\$ 611.887.182	0,65%	2	\$ 611.887.182	0,65%
Total		2484	\$ 94.408.654.357	100,00%	2484	\$ 94.408.654.357	100,00%

Fuente: Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Consolidado vigencias 2022, 2023 y 2024:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC													
Código	Descripción	2022			2023			2024			Total		
		Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013	Servicios inmobiliarios	31	\$ 2.576.480.439	34,27%	16	\$ 2.395.338.995	31,86%	23	\$ 2.546.002.459	33,87%	70	\$ 7.517.821.893	100,00%
Total		31	\$ 2.576.480.439	34,27%	16	\$ 2.395.338.995	31,86%	23	\$ 2.546.002.459	33,87%	70	\$ 7.517.821.893	100,00%

Del análisis de la referida información, se evidencia que se ha mantenido la necesidad por parte del Municipio de Soacha de contar con inmuebles para el correcto funcionamiento de la entidad, teniendo en cuenta aspectos como la

asunción de compromisos en virtud de convenios interadministrativos suscritos con entidades como la Registraduría Nacional del Estado Civil y el Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, además de las diferentes estrategias implementadas para el cumplimiento de las metas de la administración municipal.

Así mismo, se indica la modalidad de contratación con la que otras entidades han atendido necesidades similares a las del presente proceso de contratación es la siguiente:

Entidad	ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA	MUNICIPIO DE CARTAGO	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR
Número de contrato	A644-2022	12-001-2023	CONTRATO FGN-RCS-0049-2024
Modalidad de selección	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa
Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 11-64 DEL MUNICIPIO DE CARTAGO, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO ECONOMICO DEL MUNICIPIO DE CARTAGO.	EL ARRENDADOR SE OBLIGA CON LA SUBDIRECCIÓN REGIONAL DE APOYO CENTRO SUR DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN A ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 15 NO 7A 26 DEL BARRIO CIUDAD JARDÍN DEL MUNICIPIO DE MOCOYA, DEPARTAMENTO DEL PUTUMAYO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL, UNIDADES DE FISCALÍA SECCIONAL, LOCAL, ESPECIALIZADA, CTI, SALA DE ATENCIÓN AL USUARIO, VENTANILLA ÚNICA, ARMERILLO Y SALA DE PASO.
Contratista	PALMARES DE ZACAPA S.A.S.	EDWIN IVAN GOMEZ LOPEZ	MARGARITA ROJAS DE BURBANO
Plazo	6 MESES	22 DÍAS Y 11 MESES	9 MESES
Valor del contrato	\$61.755.972	\$133.783.650	\$ 161.848.944
Valor del canon mensual	\$10.292.662	(1) \$8.513.505; (10) \$12.527.014	\$ 17.983.216

Fuente: Elaboración propia con información consultada en la plataforma SECOP II.

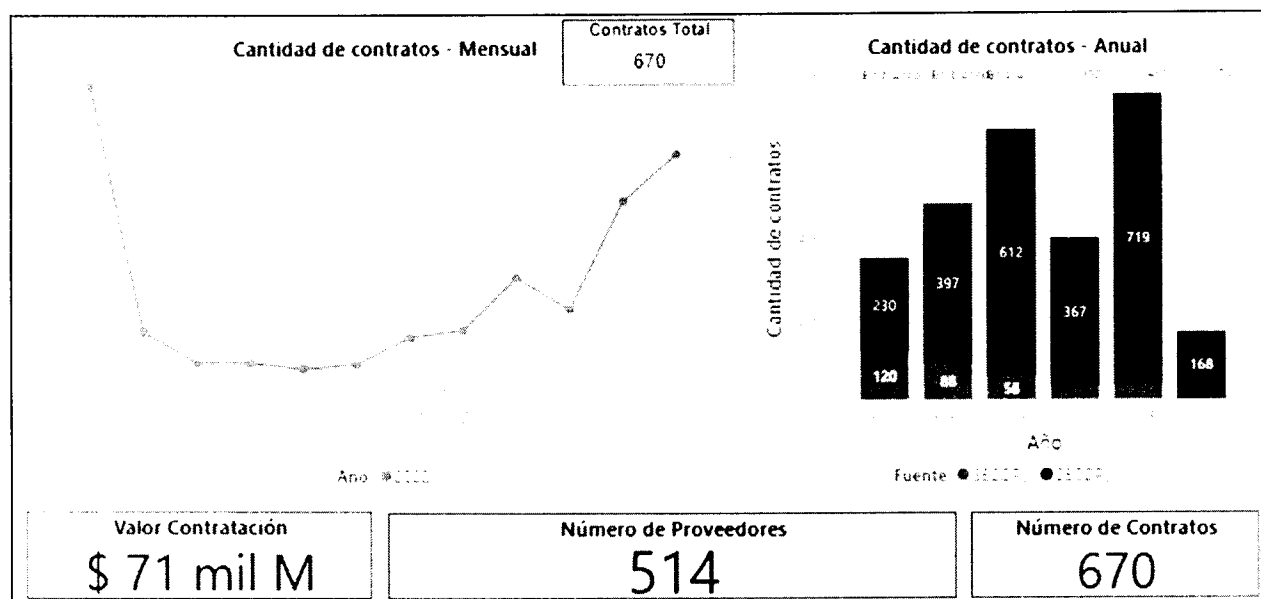
Al hacer la consulta general a través de la herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, se evidenció que la modalidad de contratación a la que recurren las entidades públicas para la adquisición de los servicios inmobiliarios para el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones corresponde, en un 100%, a contratación directa.²

² Herramienta de análisis de la demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en:

ESTUDIO DE LA OFERTA.

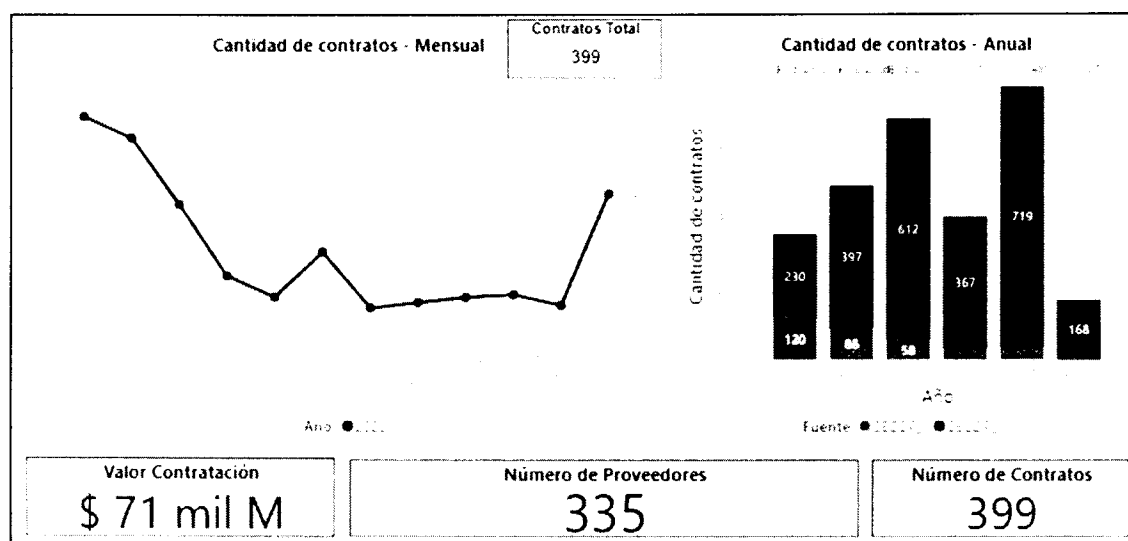
Para llevar a cabo el estudio de la oferta, se acudió a la herramienta de análisis de la oferta demanda implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente. Al consultar la información correspondiente a la contratación de servicios inmobiliarios para el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones en el Municipio de Cundinamarca³ para las últimas tres (03) vigencias, se evidenció la siguiente información:

Vigencia 2022:



Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Vigencia 2023:

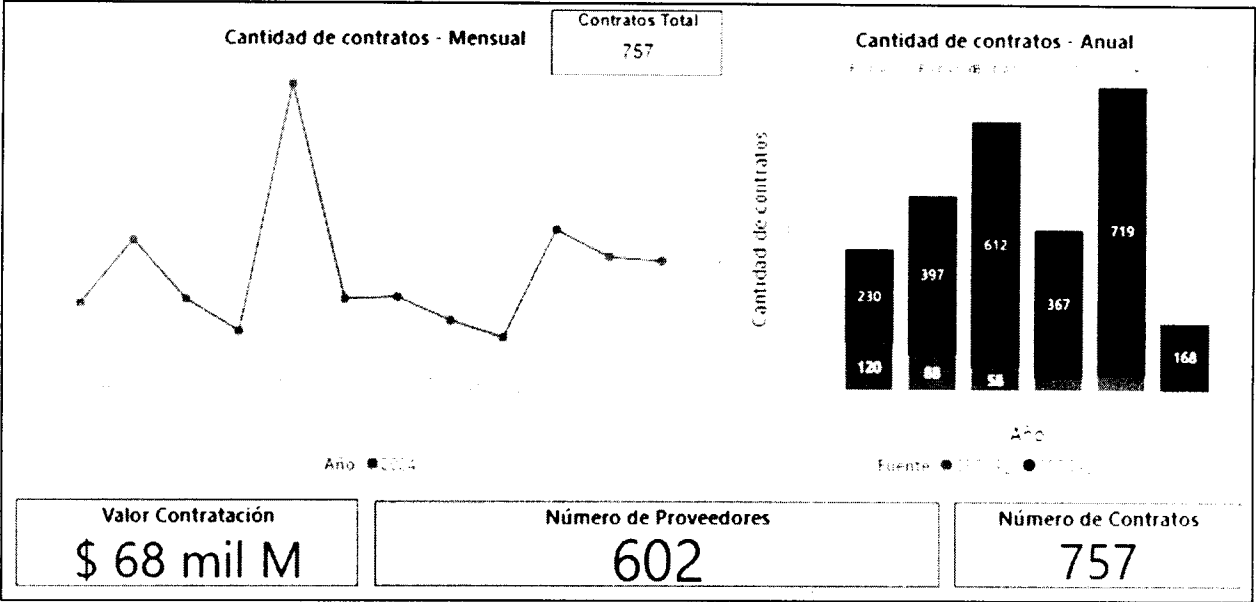


<https://app.powerbi.com/view?r=eyJjbG9jaqIMGY4MWZmZmUtNGUjYy00YTBLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6ImdlMDkwNDFlTl0NTeINDIkMC04Y2IxLTc5ZDVIM2Q4YzFzISIsImMiOiR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c>

³ No fue posible delimitar la búsqueda al Municipio de Soacha, dado que la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente no lo permite.

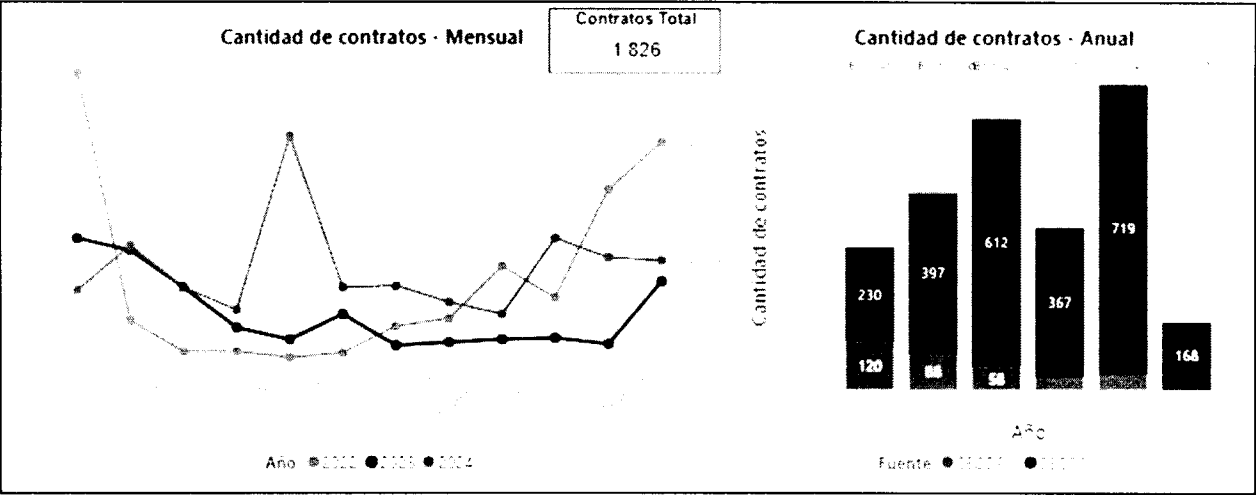
Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Vigencia 2024:



Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

Consolidado vigencias 2022, 2023 y 2024:



Fuente: Herramienta de análisis de la oferta implementada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, disponible en: <https://www.colombiacompra.gov.co/content/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta>

De la información anterior se pudo identificar que en el mercado existen variedad de asociaciones inmobiliarias y personas naturales que ofrecen, en el Departamento de Cundinamarca, variedad de inmuebles con opción de arrendamiento.

2.1. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL

		DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.		
Contratación directa	0148-2023	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	\$138.000.000	6 meses
Contratación directa	3825-2023	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	\$110.000.000	5 meses y 15 días
Contratación directa	0205-2024	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	\$96.000.000	6 meses
Contratación directa	1787-2024	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.	\$80.000.000	5 meses

Fuente: Elaboración propia.

Aunado a ello, al hacer un cálculo promedio de los gastos mensuales con la respectiva actualización de valores monetarios del año en curso, se evidenciaron los siguientes resultados:

El valor de la presente contratación se estima en la suma de **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$204.000.000)** incluidos todos los gatos y demás impuestos y sobretasas aplicables, amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 3192 del 11 de julio de 2025 y por el Acuerdo N°. 31 del 06 de agosto de 2025 **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS CON CARGO A VIGENCIAS FUTURAS ORDINARIAS"**:

ARTICULO PRESUPUESTAL	RECURSO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	SECRETARIA BENEFICIADA	VALOR DE LA NECESIDAD (CDP)
0104-2.1.2.02.02.007.72112-2	Propio – libre destinación	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	Secretaria General	\$63.120.000

2.2. De conformidad con los resultados obtenidos en el estudio de mercado, se evidenció que el ofrecimiento más favorable para la entidad para tomar el arrendamiento de un predio para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, corresponde al inmueble ubicado en la Calle 14 N°. 8-15, cuyo canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$17.000.000)** incluidos gastos y demás impuestos y sobretasas aplicables. Ahora bien, teniendo en cuenta que la presente contratación está prevista por un término de doce (12) meses, el valor total del contrato corresponde a **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$204.000.000).**

Para la vigencia 2025, SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$75.933.333) con cargo a la disponibilidad presupuestal CDP N°. 3192 del 11 de julio de 2025 Rubro 0104-2.1.2.02.02.007.72112-2, servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados, recurso propio – libre destinación, gastos de funcionamiento, ordinario, por un valor de SETENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$76.500.000)

Ahora, para la vigencia 2026, CIENTO VEINTIOCHO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$128.066.667) respaldados mediante Acuerdo N°. 31 del 06 de agosto de 2025 **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS CON CARGO A VIGENCIAS FUTURAS ORDINARIAS"**, el cual, conforme a lo establecido en su artículo primero autoriza al alcalde Municipal de Soacha para asumir obligaciones con cargo a la modalidad de vigencias futuras ordinarias, por un monto para la vigencia fiscal 2026 del presente proceso por la suma de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$135.660.000).

2.3. PRECIOS HISTÓRICOS:

Con el fin de identificar el mecanismo a través del cual la Alcaldía de Soacha ha atendido la necesidad de contar con un espacio para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social, se verificaron las bases de datos de la entidad, identificando lo siguiente:

Modalidad de selección	Contrato	Objeto	Valor total	Término de ejecución
Contratación directa	3828-2022	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA	\$66.000.000	3 meses

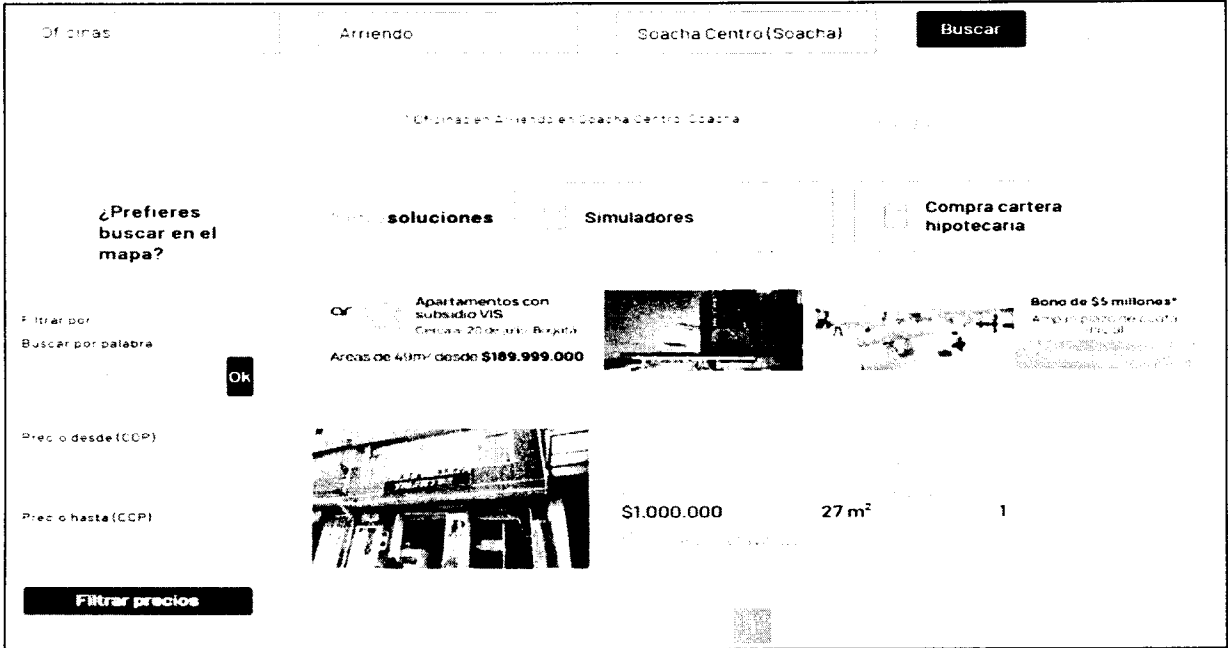
Vigencia	Gasto mensual	Precios en valores monetarios del año en curso ⁴
2022	\$19.800.000	\$ 25.264.800
2023	\$23.000.000	\$ 25.134.400
2023	\$20.000.000	\$ 22.896.000
2024	\$16.000.000	\$ 16.832.000

Fuente: Elaboración propia.

2.4. PRECIOS DE MERCADO.

Con el fin de establecer la dinámica de los precios en el mercado y el valor estimado de la contratación, el Municipio de Soacha acudió a tres (03) mecanismos, a saber, solicitud de cotización, validación de portales de arrendamiento y revisión de precios históricos. Al realizar la consulta en dichos portales, no se evidenciaron resultados que satisfagan la necesidad de la entidad, la cual se resume en los siguientes criterios: i) predios de carácter urbano, ii) ubicación aledaña o cercana al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro) iii) que cuente con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación, iv) área de construcción mínima de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables. v) predios que cuenten con los servicios públicos y sanitarios básicos y vi) normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha.

A continuación, se aporta constancia de los resultados que arrojó la búsqueda en los portales de arrendamiento el día 13 de enero de 2025



Fuente: <https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/soacha/soacha-centro/?search=form>

⁴ Para calcular el precio en valores monetarios actuales, se tomó como referente la formula prevista por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en la guía de elaboración de estudios de sector – GEES (Versión 02 del 24 de junio de 2022) para la Preparación de datos: uso de valores monetarios históricos.

Fincaraiz

Proyectos

Venta

Arriendo

Noticias

Ingresar

Publica tu propiedad

Arriendo

Oficina

Comuna 2, Soacha

Limpiar filtros

Comuna 2, Soacha

Arriendo

Oficina

Habitaciones

Precio

Más filtros

Comuna 2, Soacha

3 Arriendo de Oficinas en Comuna 2, Soacha

Popularidad

Ver Mapa

1

2

3

4

5

Usado



\$ 7.500.000

12x Bodega, 5 Baños, 471 m²

Comuna 2, Soacha

Ambienti Constructora Inmobiliaria

Contactar

Usado



\$ 2.500.000

1 Ambiente, 1 Baño, 47 m²

Comuna 2, Soacha

Alexandra Cardenas

Contactar

Usado



\$ 500.000

1 Baño, 15,97 m²

Comuna 2, Soacha

ANA OMAIRATARAZONA

Contactar

Fuente: <https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/oficinas/comuna-2/soacha>

De conformidad con lo expuesto, ninguno de los predios cumple con las condiciones de área requeridas por la entidad. Dicho lo anterior, como resultado de la solicitud de cotización, se recibió ofrecimiento de la empresa DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA, por valor de DIECISIETE MILLONES DE PESOS MCTE (\$17.000.000) mensual.

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad acudió al mecanismo de revisión de precios históricos, dando cumplimiento a lo previsto en el numeral 4 del numeral 1.3.4. Estudio de mercado de la guía de elaboración de estudios de sector - GEES Versión 02 del 24 de junio de 2022, elaborada por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, a saber:

“Para la elaboración del estudio de precios de mercado, se propone alguno de los siguientes mecanismos: (...)

4. Revisión de precios históricos: para emplear el mecanismo se sugiere verificar la variación de los precios históricos derivados del índice de precios al consumidor en cada año, examinando si se han presentado fenómenos económicos que hayan implicado fluctuaciones importantes en el comercio del bien o servicio. Las características del bien o servicio deben ser las mismas entre una contratación a otra.”

En ese sentido, se llevó a cabo la comparación entre los precios contratados durante las vigencias 2022, 2023, 2024 y el ofrecimiento recibido para la vigencia 2025, obteniendo los siguientes resultados:

Nº.	Ubicación del inmueble	Canon arrendamiento actualizado al año en curso	Fuente consultada
1	Soacha centro	\$ 25.264.800	Contrato 3828-2022

2	Soacha centro	\$ 25.134.400	Contrato 0148-2023
3	Soacha centro	\$ 22.896.000	Contrato 3825-2023
4	Soacha centro	\$ 16.832.000	Contrato 1787-2024
5	Soacha centro	\$17.000.000	Propuesta presentada por DE LIMA GRUPO EMPRESARIAL LTDA el 10/01/2025

Fuente: Elaboración propia

2.7. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS.

De conformidad con lo expuesto, se evidenció que el predio N°. 05 ofrece un menor valor por concepto de canon de arrendamiento en comparación con el predio objeto de arrendamiento en las vigencias 2022 y 2023, sin embargo, el valor ofertado para la vigencia 2025 se encuentra un poco por encima del incremento del IPC, aspecto a considerar sin que sea el determinante para establecer los incrementos anuales, tal y como se señaló en líneas anteriores, toda vez que no existe una disposición normativa que regule el valor del canon de arrendamiento de predios que se destinen a uso institucional. Aunado a lo expuesto, en la vigencia 2024 la Alcaldía de Soacha arrendó el mismo espacio, obteniendo resultados satisfactorios para la gestión ya que, como se verá más adelante, el predio cumple con los criterios técnicos previstos por la Alcaldía, por lo tanto, corresponde al ofrecimiento más favorable para la entidad.

En atención a los resultados evidenciados, se llevó a cabo revisión de los siguientes aspectos:

Análisis de condiciones técnicas.

El predio N°. 5 cumple con todos los criterios de verificación referidos previamente, esto es: i) el predio de carácter urbano, ii) cuenta con una ubicación cercana al edificio central de la administración (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro), iii) cuenta con vías de acceso (calle 14, carrera 8 y carrera 7), iv) área de construcción superior a 500 M2, v) servicios públicos y sanitarios básicos y vi) normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía de Soacha.

Análisis de condiciones jurídicas.

El predio ubicado en la calle 14 N°. 8-15 del Municipio de Soacha se encuentra inscrito bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 051-48499 a nombre de:

- 1. DE LIMA BOLIVAR BRENDA BEATRIZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1026291451
- 2. DE LIMA RAMÍREZ DIEGO ALEJANDRO MORTIMER, menor de edad.
- 3. DE LIMA RAMÍREZ MARIAN MICHELLE, menor de edad.
- 4. DE LIMA RAMÍREZ MIA ISABEL, menor de edad.
- 5. DE LIMA TORRES MARÍA PAZ, menor de edad.

De igual manera, se constató que según anotación No. 5 del treinta (30) de mayo de 2024, la señora DE LIMA BOLIVAR BRENDA BEATRIZ vendió parte de su derecho de cuota a los señores DE LIMA CORREDOR EDGARD y HURTADO DE LIMA JESÚS DAVID, quienes son propietarios del predio en 11% y 5% respectivamente.

Ahora bien, el día veinte (20) de diciembre de 2022, la señora BRENDA BEATRIZ DE LIMA BOLIVAR identificada con la cédula de ciudadanía No. 1026291451, JINNETH ANDREA TORRES MORENO con cédula de ciudadanía No.

1.033.685.399 y HENRY MAURICIO DE LIMA BOLÍVAR con cédula de ciudadanía No. 79.211.722 en representación de su hija MARÍA PAZ DE LIMA TORRES, ANGÉLICA MARÍA RAMÍREZ GÓMEZ con cédula de ciudadanía No. 52.696.454 en representación de sus hijos DIEGO ALEJANDRO MORTIMER DE LIMA RAMÍREZ, MIA ISABELLA DE LIMA RAÍREZ y MARIAN MICHELLE DE LIMA RAMÍREZ, suscribieron poder autorizando a DE LIMA GRUPO EMPRESARIA LTDA con NIT No. 900.296.675-6 para que asumiera las gestiones relacionadas con la administración y arrendamiento del predio ubicado en la calle 14 No. 8-15 del Municipio de Soacha.

Que mediante escritura pública No. 03647 del cinco (05) de agosto de 2024, EDGARD DE LIMA CORREDOR identificado con cédula de ciudadanía No. 79.457.550; DIANA CAROLINA DE LIMA BOLÍVAR identificada con cédula de ciudadanía No. 52.883.881 y JESÚS VLADIMIR HURTADO CORREA identificado con cédula de ciudadanía No. 79.739.660 en calidad de padres y representantes del menor JESÚS DAVID HURTADO DE LIMA otorgaron poder general al señor JOVANNY ANDRÉS DE LIMA BOLÍVAR para que realice diversas actividades relacionadas con los bienes de su propiedad.

En virtud de lo anterior, mediante poder especial del seis (06) de agosto de 2024, el señor JOVANNY ANDRÉS DE LIMA BOLÍVAR facultó a DE LIMA GRUPO EMPRESARIA LTDA con NIT No. 900.296.675-6 para que asuma todo lo correspondiente a la administración y arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 14 No. 8-15 de Soacha.

No se evidencia ningún gravamen ni afectación a la propiedad.

2.1.1. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido con el artículo 2.2.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, la evaluación del riesgo que el proceso representa para el cumplimiento de las metas del manual y guías establecidas por Colombia Compra Eficiente, se elaboró la respectiva Matriz, precisando que salvo a las situaciones específicamente mencionadas y como principio general, el contratista asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsibles y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto del presente proceso de contratación. Por lo tanto, deberá asumir los riesgos asociados a su tipo de actividad ordinaria que sean previsibles.

En consecuencia, solo procederán reclamaciones por circunstancias y hechos imprevisibles no asignados al arrendador en la presente distribución de riesgos de la presente contratación y la Alcaldía Municipal de Soacha – Secretaría de General no estará obligada a reconocimiento económico alguno y a ofrecer garantía que permita prevenir, omitir o mitigar los efectos asumidos por el contratista.

El Municipio de Soacha, Cundinamarca, entiende por riesgo para la presente contratación, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación.

Existen diversas formas de clasificar los riesgos:

NÚMERO	CLASE / FUENTE	ETAPA	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	OPERACIONAL	Ocurre cuando la necesidad de contratación y el objeto establecido en el estudio previo no se ajustan a la modalidad de selección aplicable.	Celebración de un contrato que no se ajusta a las normas de contratación pública vigentes en el territorio colombiano.	1	4	5	RIESGO MEDIO
2	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	Ocurre cuando el arrendador seleccionado no firma el contrato en el plazo establecido y/o se retrasa en la constitución y presentación de las garantías que amparan el cumplimiento del contrato.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato y afectación en el logro de los objetivos, y de la necesidad de la contratación.	2	2	4	RIESGO BAJO
3	GENERAL	EXTERNA	EJECUCIÓN	REGULATORIO	Se da por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales, que pueden afectar el equilibrio económico del contrato.	Genera una carga económica adicional a las previstas que puede afectar la ejecución del contrato.	2	2	4	RIESGO BAJO
4	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Se presenta por el incumplimiento parcial o total de las obligaciones contractuales.	Incumplimiento contractual	2	4	6	RIESGO ALTO
5	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Deficiencias en la calidad de los servicios prestados por el contratista.	Retrasos en el cumplimiento con las condiciones pactadas	2	4	6	RIESGO ALTO

No.				¿A QUIÉN SE ASIGNA?
4	3	2	1	
ARRENDADOR	SECRETARÍA Y ARRENDADOR	SECRETARÍA	SECRETARÍA	TRATAMIENTO
Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al arrendador.	Aplicación inmediata de las nuevas disposiciones legales y ajustes de los procesos internos del	Se establece plazos perentorios para el perfeccionamiento e inicio de la ejecución del contrato	Apoyo jurídico por parte de la Secretaría Jurídica	
1	1	1	1	PROBABILIDAD
3	1	1	1	IMPACTO
4	2	2	2	VALORACIÓN DEL RIESGO
RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	CATEGORÍA
SI	NO	NO	NO	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?
Supervisor del contrato	Secretaría y arrendador	Abogado responsable de la Secretaría a cargo. Arrendador.	Abogado responsable de la Secretaría a cargo	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO
Desde que inicia la ejecución de contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Desde el momento en que se radica el proceso en la Secretaría Jurídica	Desde el momento en que se radica el proceso en la Secretaría Jurídica	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO
Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Cuando el arrendador suscribe el contrato y aporta la garantía	Cuando se aprueba el proceso de selección y se publica en el SECOP	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO
Realizar los requerimientos al arrendador; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento	Permanente consulta y actualización normativa	Seguimiento por parte del supervisor del contrato a los plazos dados para el cumplimiento de estos requisitos	Asesoría a las Secretarías por parte de la Secretaría Jurídica	¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?
Constante	Constante	Cada vez que se elabore un contrato	Cada vez que se presente una solicitud de contratación	PERIODICIDAD. ¿CUÁNDO?

No.	¿A QUIÉN SE ASIGNA?	TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	¿AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD. ¿CUÁNDO?
5	ARRENDADOR	Vigilancia permanente por parte del supervisor del contrato. Imposición de multas o declaratoria de incumplimiento al contratista	1	3	4	RIESGO BAJO	SI	Supervisor del contrato	Desde que inicia la ejecución de contrato	Hasta que termine el plazo de ejecución del contrato	Realizar los requerimientos al arrendador; adelantar las audiencias de imposición de multas o declaratoria de incumplimiento	Constante

3. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

3.1. OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.

3.1.1. Alcance:

El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA a entregar a título de arrendamiento el uso y el goce de la totalidad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N°. 051-48499, ubicado en la Calle 14 N°. 8-15 de Soacha, sin embargo, el inmueble objeto del arrendamiento se entregará como cuerpo cierto. En virtud de lo anterior, el acuerdo de voluntades implica la facultad en cabeza del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA para destinar el predio, sin restricción alguna, salvo lo previsto en la Ley, para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Social de la administración de Soacha.

3.1.2. Condiciones Técnicas Exigidas.

El bien inmueble objeto de arrendamiento debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Debe ser un predio ubicado en la zona urbana del Municipio de Soacha en un sector aledaño o cercano al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro)
- Debe contar con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación.
- El área de construcción mínima debe ser de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables.
- Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado de mantenimiento y conservación.
- Debe contar como mínimo con los servicios públicos y sanitarios básicos.

- f. De igual forma debe tener normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía de Soacha.
- **Adquisición de bienes o servicios de características técnicas uniformes. N/A.**

3.1.3. Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato- N/A

3.1.4. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente; en consecuencia, son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131500	80000000	80130000	80131500	N/A
	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	

3.1.5. Código de Programa de Desarrollo Municipal. N/A

3.1.6. Código BPIN. N/A

3.2. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de arrendamiento.

3.3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.3.1. Plazo de Ejecución:

Plazo de ejecución del contrato será de **DOCE (12) MESES**. Dicho término será contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, la cual deberá ser firmada entre el Supervisor y el ARRENDADOR máximo dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la firma del contrato.

El contrato tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. El término adicional al de ejecución, será solo con fines de liquidación del contrato, en caso de que haya lugar a ello.

3.3.2. Lugar de Ejecución

El lugar de ejecución del contrato será en la calle 14 N°. 8-15 del Municipio de Soacha – Cundinamarca.

3.3.3. Forma de pago:

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato a título canon de arrendamiento por mensualidades anticipadas, por valor de **DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$17.000.000)** incluida administración, IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, o fracción de mes de manera proporcional.

10

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso, para efectos del pago de los cánones de arrendamiento, los meses se tomarán de 30 días calendario. El pago se efectuará al ARRENDADOR dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción del respectivo contrato y se sujetará a los montos aprobados en el Programa Mensualizado de Caja (PAC).

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA sólo adquiere obligaciones con el ARRENDADOR y bajo ningún motivo realizará pagos a terceros. El pago del canon de arrendamiento será realizado por medio de la Tesorería Municipal de Soacha a través de consignación en cuenta corriente o de ahorros de una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de Ley, por lo tanto, el ARRENDADOR deberá informar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA la cuenta bancaria en la cual se serán consignados o transferidos electrónicamente los pagos por concepto de canon de arrendamiento.

3.4. Supervisión y/ o Interventoría:

El ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA vigilará el cumplimiento de las obligaciones a cargo del ARRENDADOR, a través de la SECRETARIA GENERAL o por el funcionario que para el efecto designe el/la Ordenador/a del gasto, quien ejercerá como Supervisor, entre otras, las siguientes funciones:

- 1) Cumplir con las obligaciones de control y vigilancia establecidas por la Ley 80 de 1993, demás normas y disposiciones concordantes.
- 2) Verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes, en los términos y condiciones pactados.
- 3) Verificar que la cotización al sistema integral de seguridad social se aplique sobre el IBC correspondiente de acuerdo a la normatividad vigente.
- 4) Verificar al momento de certificar el cumplimiento del objeto contractual, el pago por parte del ARRENDADOR de sus obligaciones con los sistemas de salud, pensiones y riesgos laborales en los porcentajes de ley.
- 5) Elaborar los informes de cumplimiento de la ejecución del contrato si se solicitan y las actas a que haya lugar, remitiéndolos de manera oportuna a las instancias correspondientes.
- 6) Suscribir la certificación del cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago correspondiente.
- 7) Suscribir las actas de iniciación, de recibo parcial, y a satisfacción de los servicios objeto del contrato y remitirlas a la Secretaría Jurídica para el respectivo archivo.
- 8) Impulsar el trámite de los pagos a favor del ARRENDADOR en los términos establecidos para tales efectos.
- 9) Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato, cuando sea procedente.
- 10) Revisar e impartir visto bueno a los informes mensuales presentados por el ARRENDADOR y remitirlos a la Secretaría Jurídica para el respectivo archivo.
- 11) Suscribir los demás documentos que se generen en desarrollo del presente contrato y enviarlos a la Secretaría Jurídica.
- 12) Si durante la ejecución del contrato o al vencerse el término estipulado en el se presenta incumplimiento de las obligaciones a cargo del Contratista, deberá informar inmediatamente al ordenador del gasto y a la Secretaría Jurídica del Municipio.

Responsabilidad del supervisor: En caso de incumplimiento de las obligaciones antes citadas, se aplicarán las sanciones previstas en las Leyes 80 de 1993, 1952 de 2019 y 1474 de 2011, el Manual de Supervisión e Interventoría adoptado por la Entidad mediante el Decreto 039 de 2025 y demás normas concordantes. Mediante comunicación escrita, el MUNICIPIO podrá delegar y/o reemplazar el supervisor designado.

3.5. Obligaciones del arrendador.

3.5.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR. El ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA.
3. Librar al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA un plazo mínimo de cinco (05) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, término que podrá ser ampliado de mutuo acuerdo entre las partes en caso de evidenciar que las condiciones de entrega requieren un periodo adicional al mínimo acordado, sin que ello genere gastos adicionales para el ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA.
6. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.
7. 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.
8. Realizar las reparaciones necesarias en el inmueble, tales como reparación de techo o cubierta, cañerías, arreglos estructurales, entre otros.
9. Realizar, en caso de ser necesario, la normalización de las redes eléctricas, lo cual consiste en el polo a tierra independientemente en el tablero de distribución y generación de voltaje no mayor a 1V en todas las tomas.
10. Las demás obligaciones inherentes al objeto contractual, según las disposiciones contenidas en el título XXVI del libro cuarto del código civil y el código de comercio.

3.5.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR.

- 1- Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de acuerdo a los parámetros establecidos por el municipio.
- 2- Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones y trabas que afecten el debido desarrollo.
- 3- Ejecutar el objeto del contrato dentro de los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo a la propuesta presentada por el ARRENDADOR.
- 4- Llevar registros, archivos y controles que se requieran para brindar información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
- 5- Atender los requerimientos hechos por el supervisor durante la vigencia del contrato, siempre y cuando no afecten el correcto desarrollo del mismo, y en caso de no ser posible, emitir por escrito una explicación que fundamente este acto.

- 6- Salvarguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de la Entidad, por lo que toda la información y/o documentos que se produzcan en el desarrollo del contrato serán de uso exclusivo de la Alcaldía Municipal de Soacha.
- 7- Dar noticia inmediata al supervisor del contrato de las novedades que puedan ocasionar la parálisis o debida ejecución del contrato y ofrecer su pronta solución bajo su completa responsabilidad.
- 8- Acreditar mensualmente, junto con el informe de supervisión su afiliación y pago al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensión y riesgos laborales en los términos y porcentajes establecidos en la ley, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1562 de 2012.
- 9- Realizar el pago de Impuestos, tasas y emolumentos a que haya lugar en ocasión al contrato incluido el tres por ciento (3%) del valor total del contrato y sus adiciones (artículo 4º Ley 1276 de 2009), para la adquisición de la estampilla PRO-DOTACION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS DE BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR •CBA• Y CENTROS DE VIDA PARA LA TERCERA EDAD, teniendo en cuenta lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 030 del 09 de diciembre de 2020, en aplicación de la Ley 1276 del 2009.
- 10- El ARRENDADOR debe realizar inscripción en la secretaria de Hacienda del Municipio de Soacha en el registro de Información Tributaria "RIT".
- 11- Dar aplicación al Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG de la Entidad.
- 12- Informar de manera inmediata y por escrito de cualquier situación referida al objeto del presente que pueda generar un conflicto de intereses en la ejecución del mismo.
- 13- Acatar dar aplicación al Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC), con el fin de no afectar la armonización de los ingresos de la administración contra los pagos de los compromisos adquiridos, de modo que no haya necesidad de generar reprogramaciones y se garantice la planeación de caja proyectada, dando cumplimiento al Decreto 359 de 1995, Decreto 630 de 1996, Decreto Único Reglamentario 1068 de 2015, Acuerdo Municipal 023 de 2005 y Ley 1952 de 2019.
- 14- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- 15- El ARRENDADOR será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato cuando con ellos se cause perjuicios a la administración o a terceros.

3.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento.
3. Efectuar las reparaciones locativas por daños que no sean producto del deterioro normal derivado del uso del predio sino del mal uso del mismo.
4. Llevar a cabo el pago de los servicios públicos del inmueble objeto de arrendamiento a partir de su entrega.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA.
6. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

- 7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- 8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
- 9. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato y el plazo de entrega otorgado, en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
- 10. Las demás obligaciones inherentes al objeto contractual, según las disposiciones contenidas en el título XXVI del libro cuarto del código civil y el código de comercio.

La entidad pública contratante no contraerá ninguna obligación y/o relación laboral, ninguna obligación de tal naturaleza corresponde al ARRENDATARIO – MUNICIPIO DE SOACHA y éste no asume responsabilidad solidaria alguna.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El régimen jurídico aplicable será el previsto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y en el Decreto Reglamentario No. 1082 de 2015 y demás normas Concordantes. En lo que no se encuentra particularmente regulado, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

La modalidad de selección aplicable al caso concreto corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades sometidas al régimen público de contratación deberá efectuarse a través del procedimiento de contratación directa:

“Artículo 2º. De las modalidades de selección: La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...)

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...)

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:

“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 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.”

5. PRESUPUESTO OFICIAL

El valor de la presente contratación se estima en la suma de **DOSCIENTOS CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$204.000.000)**, incluida administración, IVA y demás impuestos y sobretasas aplicables, el cual será pagadero al Certificado de Disponibilidad Presupuestal y por el Acuerdo N°. 31 del 06 de agosto de 2025 **“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA ASUNCIÓN DE COMPROMISOS CON CARGO A VIGENCIAS FUTURAS ORDINARIAS”**:

	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N°. 3192 DE 2025	
	CODIGO	0104-2.1.2.02.02.007.72112-2 ✓
	ARTICULO	Gastos – Funcionamiento ✓

12

Disponibilidad Presupuestal		servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados✓
	VALOR	\$76.500.000✓
	FECHA	11 de julio de 2025
	OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA.
	EXPEDIDO	Dirección de Presupuesto - Secretaría de Hacienda.

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Para la selección del predio objeto de arrendamiento, el Municipio de Soacha analizó criterios técnico y económico, tal y como se evidencia en el numeral 2.4 del presente documento de estudios previos.

6.1. REQUISITOS HABILITANTES.

6.1.1. Requisitos jurídicos habilitantes.

- ✓ 1. Que el oferente se encuentre inscrito en la plataforma de SECOP II
- ✓ 2. Hoja de vida de la función pública (persona natural o jurídica según corresponda)
- ✓ 3. Certificado libertad y tradición del inmueble con fecha de expedición no mayor a un mes o consulta VUR.
- ✓ 4. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, en caso aplicable, con fecha de expedición no mayor a un mes.
- ✓ 5. Poder para actuar en caso de ser procedente.
- ✓ 6. Copia de la cédula de ciudadanía del apoderado, en caso de ser procedente.
- ✓ 7. Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT)
- ✓ 8. Constancia de afiliación a seguridad social (persona natural) o certificación de cumplimiento de obligaciones parafiscales proferida por el representante legal o revisor fiscal si está obligado a tener uno (persona jurídica).
- ✓ 9. Certificado Antecedentes Judiciales proferidos por la policía Nacional, del arrendador sea persona natural o del representante legal de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
- ✓ 10. Certificado Antecedentes Fiscales de la Contraloría, del arrendador sea persona natural o del representante legal y de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
- ✓ 11. Certificado Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría, del arrendador sea persona natural o del representante legal y de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
- ✓ 12. Certificado de Medidas correctivas del arrendador sea persona natural o del representante legal de la persona jurídica. En caso de no aportarlo, la entidad directamente efectuará la consulta, de conformidad con lo previsto en el Decreto 019 de 2012.
- ✓ 13. Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos arrendador o del representante legal.
- ✓ 14. Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del arrendador.
- ✓ 15. Fotocopia de la Libreta Militar del arrendador (si aplica).
- 16. Certificación bancaria
- ✓ 17. Demás documentos necesarios para determinar la administración del inmueble (si aplica)

6.1.2. Requisitos Financieros Habilitantes. N/A

6.1.3. Requisitos Técnicos Habilitantes

El bien inmueble objeto de arrendamiento debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Debe ser un predio ubicado en la zona urbana del Municipio de Soacha en un sector aledaño o cercano al edificio central de la administración municipal (ubicado en la Carrera 7 con calle 13, Soacha centro)
- b. Debe contar con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su fácil ubicación.
- c. El área de construcción mínima debe ser de 500 M2, sin perjuicio de un área mayor si las condiciones del mercado resultan ser favorables.
- d. Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado de mantenimiento y conservación.
- e. Debe contar como mínimo con los servicios públicos y sanitarios básicos.
- f. De igual forma debe tener normalización en sus redes eléctricas y la posibilidad de instalar puntos de red de cableado estructurado para comunicaciones, según requerimientos de la Alcaldía Municipal de Soacha.

6.2. CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE.

N/A

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Teniendo en cuenta lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015; (...). 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 referido decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlos o no debe estar en los estudios y documentos previos, por lo tanto, para la ejecución del contrato que se derive del objeto y necesidad previsto en los presentes estudios previos, no se requerirá por parte del ARRENDADOR la presentación de ninguna garantía.

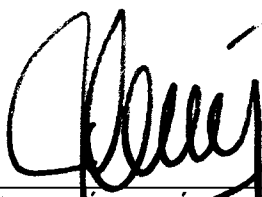
8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

N/A.

9. ANEXOS:

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Oferta presentada.
- Todos aquellos documentos en los cuales se soporta la futura contratación.

10. RESPONSABLES


CARLOS ANDRÉS TOBÓN ESCOBAR
SECRETARIA GENERAL

Proyectó: Hernán Rogelio Sánchez Arroyave - Abogado Profesional Especialista (E) Secretaria General
Aprobó Aspectos Técnicos: Wbeymar Julián Prada Leal – Director de Recursos Físicos y Gestión Documental
Revisó Aspectos Técnicos: Diana Margarita Bogotá Escobar – Profesional Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental Cto. 1777-2025
Revisó Aspectos Presupuestales: Juli Bibiana Beltrán Bonilla - Profesional Financiera - Secretaria General
Revisó: Edisson Steven Párraga Ardila – Abogado Especialista - Secretaria Jurídica Cto. 0006-2025