

**CAUSAL DE CONTRATACIÓN DIRECTA:
Arrendamiento de inmuebles**

A continuación, presento el estudio de conveniencia y necesidad requerido conforme a lo dispuesto por los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y por el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar la celebración del contrato requerido.

1. ANALISIS SOBRE LA CONVENIENCIA Y DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales es una Unidad Administrativa Especial del orden nacional, de carácter eminentemente técnico y especializado, con personería jurídica, autonomía administrativa y presupuestal y con patrimonio propio, adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público. El objeto de la Entidad consiste en coadyuvar a garantizar la seguridad fiscal del Estado colombiano y la protección del orden público económico nacional, mediante la administración y control al debido cumplimiento de las obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarias, y la facilitación de las operaciones de comercio exterior en condiciones de equidad, transparencia y legalidad.

La Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – UAE-DIAN, tiene a su cargo un servicio público esencial (parágrafo artículo 53 de la Ley 633 de 2000), su objetivo es coadyuvar a garantizar la seguridad fiscal del Estado Colombiano y la protección del orden público económico nacional, mediante la administración y control al debido cumplimiento de las obligaciones tributarias, aduaneras y cambiarias y la facilitación de las operaciones de comercio exterior en condiciones de equidad, transparencia y legalidad.

En cuanto a la estructura funcional, la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales desarrolla sus funciones dentro de un marco general de tres niveles administrativos constituidos de la siguiente manera: a) Nivel Central, b) Nivel Local: Direcciones Seccionales de Aduanas, Direcciones Seccionales de Impuestos y Direcciones Seccionales de Impuestos y Aduanas y c) Direcciones Seccionales Delegadas de Impuestos y Aduanas.

El Proceso de Contratación que se solicita iniciar, busca garantizar el normal funcionamiento de la entidad mediante el arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueadero del parque automotor asignado a DIAN - Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta en condiciones adecuadas, en cuanto a seguridad física, protección contra robo y deterioro, y así no afectar el desarrollo de las actividades tributarias, aduaneras y cambiarias encaminadas al logro de los objetivos institucionales y de apoyo a la Entidad como lo es el desplazamiento con el fin de cumplir realizar diligencias oficiales por parte de los funcionarios de la DIAN; razón por la cual el requerimiento se tiene en cuenta dentro del Plan Anual de Adquisición de la vigencia 2026.

Las instalaciones donde funciona la DIAN Seccional Santa Marta no cuentan con un lugar para parquear sus vehículos, es decir, no existen los recursos físicos requeridos para el desarrollo del objeto contractual, por lo cual se requiere la contratación del arrendamiento propuesto.

Se debe velar por la conservación y seguridad de los vehículos que hacen parte del parque automotor patrimonio público asignado a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta y en la Ciudad de Santa Marta no es permitido parquear los vehículos en la calle

La presente contratación se financiará con recursos de funcionamiento y corresponde a la línea No.284 del Plan Anual de Adquisiciones aprobado para esta vigencia.

Para la DIAN es conveniente la celebración del contrato con el objeto señalado en el numeral 2° del presente documento, que consiste en contratar el servicio de parqueadero a título de arrendamiento para el parque

automotor a cargo de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, con el fin de dar cumplimiento a las competencias y funciones del G.I.T. Documentación de la División Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, establecidas en el numeral 2.1 de la Resolución No. 000069 del 9 de agosto de 2021, reglamentaria el Decreto 1742 del 22 de diciembre de 2020 por el cual se modifica la estructura de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN.

Prohibición o restricción de normas de austeridad: Se deja expresa constancia de que se verificó las prohibiciones y restricciones de austeridad consagradas en el Decreto 1068 de 2015 y se encontró que el objeto del contrato arrendamiento de parqueadero cubierto para el parque automotor a cargo de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, no está dentro de los contratos afectados por dicha norma.

Se verificó el numeral 2.4 de la Directiva Presidencial No. 8 de 2022 que indica “Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública.”

Con fundamento en lo anterior, se realizó consultas a diferentes entidades públicas como la Gobernación del Magdalena, la Alcaldía de Santa Marta, El Concejo Distrital de Santa Marta y el CISA Central de Inversiones S.A., a través de oficios 119201257-00437, 119201257-000438, 119201257-000439, 119201257-00440 y 119201257-00441 respectivamente, con fecha 5 de noviembre de 2025.

De las anteriores solicitudes de información, se obtuvieron las siguientes respuestas:

- La Central de Inversiones CISA a través de oficio fecha 15 de diciembre de 2025 informó que no cuenta con bienes inmuebles que cumplan con las características solicitadas en los oficios.

Las Entidades Alcaldía de Santa Marta, el Concejo Distrital de Santa Marta y Gobernación del Magdalena a las cuales se les solicitó la misma información mediante oficio, no respondieron a la solicitud.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

Arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueo de los vehículos asignados a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta.

2.2 Alcance del Objeto

El objeto consiste en la prestación de servicio de parqueadero a título de arrendamiento durante la vigencia enero – diciembre de 2026, por lo cual el contratista seleccionado debe garantizar el suficiente espacio cubierto con las condiciones técnicas mínimas para el adecuado parqueo de cada uno de los vehículos de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, teniendo en cuenta factores como la cantidad de los vehículos del inventario, tipo y tamaño de cada vehículo y el cumplimiento de normas locales y nacionales de parqueo de vehículos automotores; además, el contratista se compromete a realizar las adecuaciones del inmueble cuando la Dirección Seccional lo indique según sus necesidades y asumirá costos por servicios públicos y demás mantenimientos.

Se estima que el tamaño de área en M2 del inmueble o terreno donde funciona el negocio Parqueadero Nuevo la 20 ubicado en la Calle 20 No. 8-72 en la ciudad de Santa Marta, teniendo en cuenta los tipos de vehículos a cargo de la Dirección Seccional Santa Marta más un área adicional por posibles imprevistos por nuevos vehículos que ingresen al inventario de la Entidad durante la ejecución de la vigencia 2026, y adicionalmente

considerante para el cálculo las recomendaciones técnicas de MINTRANSPORTE en materia de parqueadero vehicular¹ es de aproximadamente 151.2 m2.

De conformidad con la norma técnica en materia de parqueadero establecida por Mintransporte en <https://www.mintransporte.gov.co>, los tipos de plataformas utilizadas en los terminales de vehículos para el transporte terrestre , y que se puede asemejar al tipo de cajón o zonas delimitadas en parqueaderos para parqueo automotor, deben estar en concordancia con las clases de vehículos, así:

Tipo A: Bus y buseta

Tipo B: Microbús, vans y aerovans

Tipo C: Automóvil, campero y camioneta

De acuerdo con la longitud y ancho de los vehículos las plataformas se clasifican de la siguiente forma:

Tabla 2. Tipos de plataforma

Plataforma tipo	Longitud	Rango promedio de sección
A	$L \geq 12,80$ metros	3,00 metros – 3,20 metros
B	8,50 metros	2,80 metros – 3,00 metros
C	6,00 metros	2,60 metros – 2,80 metros

Teniendo en cuenta que los nueve (9) vehículos que actualmente están a cargo de la Entidad son todos tipo C, y que el área de la plataforma por vehículo según la tabla 2 anterior es aproximadamente 16.8 M2, el área requerida para parquear los 9 vehículos es 151.2 m2.

El **ARRENDADOR** entrega a la **DIAN** un espacio cubierto para el servicio de parqueadero en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 080-642 según certificado expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, el cual cumple con los requerimientos establecidos en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, para el funcionamiento de la **DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE SANTA MARTA**.

El objeto contractual incluye **NO** incluye administración, puestos de trabajo, ni dotación de salas de juntas, ni estantería para el archivo de gestión.

El **ARRENDADOR** deberá garantizar el correcto funcionamiento de la zona de parqueo de acuerdo con el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS**, por lo que será responsable de realizar con oportunidad, calidad y por su cuenta y riesgo los mantenimientos generales periódicos preventivos y los correctivos que sean necesarios, para el satisfactorio e ininterrumpido funcionamiento del espacio cubierto para parqueo cubierto.

El inmueble que ocupa el establecimiento comercial debe garantizar para cada vehículo automotor de la DIAN – Dirección Seccional Santa Marta, espacio cubierto para su parqueo en óptimas condiciones de medio ambiente, de seguridad y mantenimiento. El servicio de parqueadero para la Entidad se debe prestar 24 horas/día y asignar un área mínima de metros cuadrados exclusiva para prestar el servicio de parqueadero a la totalidad del parque automotor de la DIAN – Dirección Seccional Santa Marta. Esta área mínima total requerida corresponde a la sumatoria de las áreas necesarias para parquear cada vehículo automotor, las cuales no necesariamente deben ser contiguas.

2.2.1 Relación de Vehículos asignados a la DIAN – Dirección Seccional de impuestos y Aduanas de Santa Marta:

¹ Proyecto de norma técnica colombiana. Ministerio de transporte. www.mintransporte.gov.co. Consultado en: file:///D:/DATOS_USER/Downloads/Regconomica_DE43004TTPC-1.pdf

No.	Tipo	Modelo	Marca	Referencia	Transmisión	Combustible	Placa
VEHÍCULOS ACTIVOS (Servicio de parqueo)							
1	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP300	Mecánica	Diésel	ODS-910
2	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP301	Mecánica	Diésel	ODS-911
3	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP302	Mecánica	Diésel	ODS-912
4	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP303	Mecánica	Diésel	ODS-731
5	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP304	Mecánica	Diésel	ODS-732
6	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP305	Mecánica	Diésel	ODS-733
7	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP306	Mecánica	Diésel	ODS-734
8	Camioneta doble cabina	2014	Nissan	D22/NP307	Mecánica	Diésel	ODS-735
9	Camioneta tipo Wagon	2013	Ford	Expedition XLT	Automática	Gasolina	KCL-399

Fuente: Área de Inventario / Dirección Seccional Santa Marta – Información a diciembre de 2024.

2.3 Garantía legal y suplementaria

N/A

2.4 Clasificación de Bienes y Servicios - Clasificación UNSPSC

El servicio está codificado en el UNSPSC como se indica a continuación:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131502	80	13	15	02
	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

El objeto contratado se ejecutará teniendo en cuenta las especificaciones técnicas de obligatorio cumplimiento, que se encuentran establecidas en el ANEXO TÉCNICO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS de los presentes estudios previos la cual forma parte integral de los mismos.

3.1 Obligaciones del contratista

3.1.1 Obligaciones generales del contratista

1. Cumplir la Constitución y la normatividad que rige la contratación con entidades del Estado.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
3. Cumplir el contrato en forma oportuna, en las condiciones consagradas en los estudios previos y en la propuesta, que forman parte integral del mismo.

4. Suscribir en conjunto con el Supervisor el acta de inicio del contrato y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato.
5. Colaborar con la DIAN para que el objeto contratado se cumpla con la calidad exigida.
6. Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor.
7. Cumplir sus obligaciones con el Sistema de seguridad social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales, cuando haya lugar. Para el efecto debe: **(i)** Presentar al supervisor relación del personal con el que ejecutará el contrato, junto con la afiliación a AFP, EPS y ARL² como requisito para la suscripción del acta de inicio; **(ii)** Acreditar al supervisor para la suscripción del Acta de inicio, que la cobertura del Sistema General de Riesgos Laborales del personal con el que ejecutará el contrato ya inició, de conformidad con lo establecido en el Art. 2.2.4.2.2.6 del D.1072/2015³; **(iii)** Acreditar mensualmente el pago oportuno y completo de la seguridad social y parafiscales del personal con el que ejecuta el contrato; **(iv)** El contratista debe contribuir al cumplimiento oportuno de las obligaciones que frente al Sistema de Seguridad Social Integral se deriven para la UAE-DIAN y Contratista, establecidas en las Leyes 789 de 2002, 828 de 2003, 1122 de 2007, 1150 de 2007, 1562 de 2012, 1553 de 2015, Decreto 1072 de 2015 y Decreto 1273 de 2018, y demás que las adicionen, complementen o modifiquen.
8. Mantener fijos los precios ofertados y pactados, durante la ejecución del contrato.
9. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta.
10. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al Supervisor del contrato, según corresponda.
11. Guardar total reserva de la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato, salvo requerimiento de autoridad competente.
12. Cumplir las siguientes obligaciones de confidencialidad y seguridad de la información: **(i)** Custodiar y cuidar la documentación e información que en cumplimiento del objeto contractual nos sea entregada por la UAE-DIAN, así como a la que tengamos acceso, y a impedir o evitar su sustracción, destrucción, ocultamiento o utilización indebida; **(ii)** Mantener la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información de la que hagamos uso o tengamos conocimiento en el cumplimiento del objeto contractual, comprometiéndonos a no utilizarla para provecho propio, ni divulgarla, comercializarla, publicarla, cederla, revelarla o reproducirla de manera directa e indirecta o ponerla a disposición de terceros que no estén autorizados por la UAE-DIAN para conocerla; **(iii)** No ejercer actos que comprometan o afecten a la UAE-DIAN, utilizando inclusive después de terminada la relación contractual, para su beneficio o el de terceros: información de contribuyentes y responsables de obligaciones administradas por la UAE-DIAN, bases de datos de cualquier índole, software, procedimientos, claves secretas, métodos, estudios, estadísticas, proyectos y demás información técnica, financiera, económica, comercial o cualquier otra información utilizada o elaborada por la UAE-DIAN en cumplimiento de su misión institucional; **(iv)** Cumplir con la legislación vigente y las medidas y protocolos de seguridad que la entidad ha implementado para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal, privado o sensibles a los que tengamos acceso; **(v)** Adoptar todas las precauciones necesarias y adecuadas para la conservación, protección, custodia y reserva de la información que recibamos, produzcamos, procesemos o tengamos acceso, aplicando las medidas de seguridad que prevengan su fuga, pérdida o difusión no autorizada; **(vi)** No transferir, ceder o divulgar el "usuario" y "contraseña" que nos sean asignados (si aplica), teniendo en cuenta que se encontrarían bajo nuestra responsabilidad todas las acciones o tareas que se realicen con estos; **(vii)** Devolver en los términos establecidos en el contrato, toda la información que nos sea entregada o que hayamos obtenido de la UAE-DIAN en cumplimiento del contrato; **(viii)** Conocer, respetar y cumplir las políticas de buen gobierno, normas y medidas de seguridad implementadas por la UAE-DIAN y demás normatividad interna relacionada, a fin de garantizar la seguridad y protección de los activos de información de la entidad; y **(ix)** Para el caso del manejo de información que incluya datos personales, nos obligamos a dar estricto cumplimiento a las disposiciones

² De conformidad con el Art. 2.2.4.2.5.2 del D.1072/2015, el periodo mínimo de afiliación a la ARL debe ser de un (1) mes, y se realizará en la ARL que elija el contratista, salvo cuando se trate de un afiliado voluntario que simultáneamente sea trabajador dependiente o trabajador independiente con contrato de prestación de servicios de que trata el Art. 2.2.4.2.2.1 del D.1072/2015. Así, de conformidad con el Art. 2.2.4.2.2.4 del D.1072/15, el trabajador dependiente que simultáneamente suscriba uno o más contratos de prestación de servicios civiles, comerciales o administrativos, entre otros, en calidad de contratista, debe seleccionar la misma Administradora de Riesgos Laborales en la que se encuentre afiliado como trabajador dependiente.

³ Artículo 2.2.4.2.2.6. **Inicio y finalización de la cobertura.** La cobertura del Sistema General de Riesgos Laborales se inicia el día calendario siguiente al de la afiliación; para tal efecto, dicha afiliación al Sistema debe surtirse como mínimo un día antes del inicio de la ejecución de la labor contratada. La finalización de la cobertura para cada contrato corresponde a la fecha de terminación del mismo.

constitucionales y legales sobre la protección del derecho fundamental de habeas data, en particular lo dispuesto en el Art. 15 de la Constitución Política y la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o deroguen;

13. Asistir a las capacitaciones de seguridad y salud en el trabajo a las que lo convoque la UAE-DIAN y tener en cuenta las precauciones que incluyen: (i) Procurar el cuidado integral de la salud del personal con el que ejecuta el contrato, (ii) Suministrar y exigir a su personal la utilización permanente de los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada, para lo cual asumirá su costo; (iii) Informar inmediatamente al supervisor la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales; (iv) Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por la **UAE-DIAN** o **ARL**; (v) Cumplir las Políticas, normas, reglamentos, instrucciones y lineamientos de Seguridad y Salud en el Trabajo dispuestos en la ley y en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo **SG-SST** de la **UAE-DIAN**; (vi) Informar oportunamente al supervisor toda novedad derivada del contrato; y (vii) Acreditar al supervisor el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y los intereses moratorios a que hubiere lugar, cuando no haya lugar al pago de los servicios contratados por no haber sido prestados⁴.
14. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a LA DIAN a través del Supervisor, según corresponda, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas, y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
15. Constituir las garantías pactadas, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato.
16. Ejecutar el contrato con suma diligencia y cuidado, para evitar la generación de daño a servidores públicos, contratistas, visitantes y/o bienes de la entidad;
17. Responder por la conservación y uso adecuado de los bienes y documentos que le sean entregados por la UAE-DIAN en ejecución del contrato.
18. Prestar el servicio con la oportunidad y calidad pactada, asumiendo el riesgo del no pago de los servicios prestados con calidad inferior a la pactada, y certificados como no recibidos a satisfacción por el supervisor, así como el riesgo de la indemnización de perjuicios causados por incumplimiento, mora o mala calidad del servicio.
19. En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto.

3.1.2 Obligaciones especiales del contratista

Además de las previstas en la cláusula anterior, el contratista adquiere con la DIAN las siguientes obligaciones específicas:

1. Garantizar a la DIAN, una vez perfeccionado el contrato y durante la ejecución del mismo los espacios cubiertos de parqueo requeridas por la Entidad para los vehículos de esta Seccional.
2. Garantizar que los sitios de parqueos que designaron para la DIAN sean de uso exclusivo de la Entidad.
3. Permitir a la DIAN, usar, gozar y disfrutar de los sitios de parqueo otorgados en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando a la entidad cuando tales acciones provengan de un tercero.
4. Mantener el canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
5. Disponer de un número de celular y una cuenta de correo electrónico con el objeto de que se atiendan los requerimientos de la DIAN en forma oportuna, así como informar el nombre de la persona debidamente autorizada para mantener en contacto con la institución.
6. Revisar y hacer entrega del vehículo a los funcionarios conductores para verificar su estado y así mismo lo regrese al parqueadero en las mismas condiciones en que lo retiró. Si el vehículo regresa con algún daño, hacerle el llamado de atención al funcionario registrando en la planilla la observación del estado en que llegue el vehículo e inmediatamente, por escrito poner en conocimiento la situación ante la División Administrativa y Financiera.
7. Exigir siempre los nombres, apellidos y firmas de los funcionarios conductores en la planilla que se lleva tanto a la salida del vehículo como a la entrada al parqueadero.
8. No permitir registros de los datos del servicio en las partes traseras de las planillas.

⁴ Parágrafo único del Art. 3.2.7.4 del D.780/2016 adicionado mediante el Art. 2 del D.1273/2018

9. Hacer entrega semanalmente a la División Administrativa y Financiera de todos los formatos correspondientes a solicitudes y autorizaciones de vehículos del parque automotor de propiedad de la DIAN Seccional Santa Marta, recibidos de los funcionarios, y las planillas de registro de entradas y salidas del parqueadero.
10. Cumplir con oportunidad y calidad el contrato de arrendamiento de conformidad con lo pactado y en concordancia con los Estudios Previos, **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, ANEXO No. 2 MATRIZ DE RIESGOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN** y propuesta presentada, que forman parte integral del contrato.
11. Realizar oportunamente por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad, la totalidad de las reparaciones locativas, mejoras útiles, mantenimientos preventivos y/o correctivos que requiera el espacio cubierto para el parqueo de los vehículos de la Entidad, de conformidad con los requerimientos exigidos en el **ANEXO No. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**. Para el efecto el **ARRENDADOR** deberá adoptar las medidas de seguridad y salud en el trabajo necesarias y exigidas en la normatividad vigente, orientadas a salvaguardar la salud y la vida del personal que ejecute las obras, reparaciones y/o mantenimientos, así como para proteger la salud y la vida de los funcionarios de la DIAN, y para evitar el daño a los bienes, archivos e información de propiedad de la **DIAN**.
12. Tener total disponibilidad en atender telefónica y presencialmente, de todas las necesidades y requerimientos necesarios en la Entidad con base en la actividad de parqueo de los vehículos que conforman el parque automotor de la DIAN de Santa Marta.
13. Garantizar que durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato las plantas, ascensores, bombas, aires acondicionados, extractores de aires y demás equipos que son indispensables para el normal funcionamiento del inmueble arrendado, tengan servicio de atención permanente, para que las fallas se puedan solucionar dentro del menor término posible
14. Garantizar que el personal que contrate directamente o por intermedio de terceros para la realización de obras, mantenimientos preventivos y/o correctivos del inmueble, inmuebles por adhesión, puestos de trabajo o mobiliario, presten sus servicios debidamente identificados y utilizando los elementos de protección personal que requieran según su actividad. Para su ingreso al Edificio el Arrendador deberá presentar al Supervisor y a la Empresa de Vigilancia la relación del personal, así como los periodos de tiempo y horarios durante los cuales tienen justificado su ingreso.
15. Realizar por su cuenta y riesgo, o a solicitud del supervisor del contrato con oportunidad y calidad el mantenimiento preventivo y correctivo, de la estructura interna y externa de los espacios cubiertos para el parqueo de los vehículos de la Entidad objeto del contrato.
16. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo debidamente instalados, en funcionamiento y a paz y salvo.
17. Garantizar durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato la disponibilidad de planta eléctrica suficientes para que la zona de parqueadero objeto del contrato pueda tener energía ante eventuales cortes de energía.
18. Cumplir con oportunidad y calidad las obligaciones propias del **ARRENDADOR** de un contrato de arrendamiento establecidas en el Código de Comercio y Código Civil.
19. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble objeto de arrendamiento.
20. Aclarar en todos los contratos que suscriba con terceros proveedores de bienes y servicios, que a través del contrato de arrendamiento la **DIAN** no tendrá ningún tipo de vínculo o relación legal, contractual o laboral con los diferentes proveedores de servicios que contrate el **ARRENDADOR**, ni con el personal que subcontrate para trabajos de mantenimiento preventivo y correctivo, reparaciones locativas o mejoras útiles;
21. Evitar daño a los bienes de la **DIAN** durante la ejecución de las actividades mantenimiento preventivo y/o correctivo de los bienes objeto de arrendamiento.
22. En general las obligaciones relacionadas en el Estudio Previo, **ANEXO NO. 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, ANEXO NO. 2 MATRIZ DE RIESGOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN**, contrato, propuesta y las que se desprendan de la naturaleza del contrato y su objeto.

3.1.3 Sistema de Gestión ambiental

Colombia viene avanzando en la implementación de la **POLÍTICA DE PRODUCCIÓN Y CONSUMO SOSTENIBLE (2010)**, la cual actualizó e integró la **POLÍTICA NACIONAL DE PRODUCCIÓN MÁS LIMPIA (1997)** y el **PLAN NACIONAL DE MERCADOS VERDES (2002)**, que tienen como objeto repercutir en las decisiones de compra de productores y consumidores de bienes y servicios sostenibles, teniendo en cuenta que el Estado es el responsable del 16% de las adquisiciones. Para el efecto se entiende por bien o servicio sostenible aquel que utiliza de manera racional y eficiente los recursos naturales, humanos y económicos a lo largo de su **CICLO DE VIDA**, generando beneficios para el medio ambiente, la sociedad y la economía. Conforme los compromisos adquiridos por el Ministerio de Medio Ambiente, a través de la resolución No. 1555 de 2005 se creó el **SELLO AMBIENTAL COLOMBIANO (SAC)**.

Aunado a lo anterior, en la **CUMBRE DE LA TIERRA** del año 2012 se hizo el lanzamiento de la Iniciativa de Compras Públicas sostenibles, en la que participa Colombia, representada a través del **MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE**, quien se comprometió a desarrollar la estrategia entre otras, de(i) La definición, reglamentación e implementación de un Plan de Contratación Pública sostenible, basado en un sistema de información verificable, preciso y no engañoso de la calidad ambiental de los bienes y servicios sostenibles; y (ii) El desarrollo de normas internas para Comités de Adquisiciones.

Conforme las políticas nacionales expuestas, la **DIAN** en el **CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO Y DE ÉTICA CG-IC-0001** adoptó la POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL, mediante la cual se comprometió a promover el ahorro de recursos naturales, optimizar insumos disponibles, controlar emisiones y generación de residuos, para prevenir y reducir impactos ambientales negativos, haciendo un uso racional de los recursos para contribuir al desarrollo sostenible y cuidado del medio ambiente.

Por lo anterior, la **DIAN** busca promover la contratación sustentable, en donde no solamente se tendrá en cuenta el criterio económico o técnico para la compra de bienes, servicios o ejecución de obras, sino también el **CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO** y aquellos aspectos que mejoren el ambiente, con el fin de que su impacto ambiental y social sea menor. Igualmente, con el fin de considerar el impacto en las comunidades, se buscará en tanto sea viable financiera y jurídicamente, la participación comunitaria en los proyectos que desarrolle la entidad.

Para el efecto, se establece la necesidad de incluir en los Procesos de Contratación criterios de sostenibilidad ambiental, para promover la competitividad de las eco-industrias, mediante la valoración del impacto ambiental en el **CICLO DE VIDA** del producto, el cual corresponde a un bien o servicio sostenible que utiliza de manera racional y eficiente los recursos naturales, humanos y económicos a lo largo de su **CICLO DE VIDA**, generando beneficios para el medio ambiente, la sociedad y la economía.

De acuerdo con lo anterior, los **CONTRATISTAS** de la **DIAN** sin excepción, deben cumplir la legislación ambiental vigente, sin necesidad de requerimiento previo o expreso; y deben obtener y mantener vigentes las licencias o permisos de autoridades ambientales que de conformidad con la normatividad vigente sean necesarias para cumplir sus obligaciones contractuales y/o postcontractuales.

Igualmente, los **CONTRATISTAS** deben prever los costos en los que deben incurrir para el cumplimiento de las normas ambientales, antes, durante y después de la ejecución del contrato. Para ello, la **DIAN** se reserva el derecho de realizar **AUDITORÍAS DE SEGUNDA PARTE**, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas ambientales.

El numeral **5. ASPECTOS GENERALES**, subnumeral 3 del documento **CT- ADF- 0104 "Cartilla de Requisitos Mínimos Ambientales para Participar en Procesos de Contratación con la UAE – DIAN a Nivel Nacional"**, establece:

"Los servicios a continuación se caracterizan por tener una baja interacción con el medio ambiente; sobre ellos, no se observan actividades asociadas que puedan generar una afectación directa; de igual manera, no dan lugar a la identificación de aspectos e impactos ambientales y, a la fecha, no existe requerimiento de licencias, permisos o autorizaciones ambientales necesarias para adelantar las actividades relacionadas con ellos.

En este sentido para la contratación de los servicios de que trata este numeral, la DIAN, incluirá en el aparte "Sistema de Gestión Ambiental" del FT-ADF-2617 "Solicitud de Adquisición" y de Estudios Previos correspondiente, las Indicaciones para el cumplimiento de la Política de Gestión Ambiental para sus contratistas. A su vez, dichas indicaciones deberán ser informadas por el supervisor del contrato a los contratistas, al momento de la firma del acta de inicio, de tal suerte que su actuar durante la ejecución del contrato guarde coherencia con la Política de Gestión Ambiental vigente en la Entidad.

Servicios contratados por la Entidad	Indicaciones para el cumplimiento de la Política de Gestión Ambiental
Arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueo de los vehículos asignados a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta	<ul style="list-style-type: none"> • Privilegiar el uso de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones –TICs para adelantar las actividades objeto del consultado, con el fin de evitar el uso de documentos impresos. • De ser inminentemente necesario el uso de documentos impresos, se recomienda al contratista hacer uso de papel ecológico, por tratarse de un insumo reciclable, biodegradable, libre de químicos blanqueadores y muchos de los cuales son elaborados con fibra de caña de azúcar, de acuerdo con la oferta presente en el mercado nacional. • Optimizar el uso de recursos como papel y todo lo que se requiere durante las actividades asociadas al objeto del contrato. • Ahorrar recursos naturales como agua y energía, así como los recursos que la entidad destine para la ejecución de las actividades objeto del contrato

La cartilla **CT-ADF-0104** se encuentra en el **Listado Maestro de Documentos** publicado en la Diannet, integrando los documentos que hacen parte del proceso Administrativo y Financiero. Adicionalmente es importante tener en cuenta las siguientes precisiones que aplican para todos los objetos contractuales de la Entidad:

Precisiones generales asociadas a la gestión ambiental:

La protección del medio ambiente ocupa un lugar trascendental en el ordenamiento jurídico colombiano, porque es una obligación del Estado y de todas las personas, y a la vez un derecho constitucional exigible por diversas vías judiciales. Por lo anterior, es un fin del Estado la prevención y el control de los factores de deterioro ambiental y, por lo tanto, su contratación debe buscar entre otros, el cumplimiento de este fin (Art.3, L.80/93).

La DIAN en el CÓDIGO DE BUEN GOBIERNO Y DE ÉTICA CG-PEC-0001 (Versión 11) ha adoptado la POLÍTICA DE GESTIÓN AMBIENTAL, mediante la cual se comprometió a promover el ahorro de recursos naturales, optimizar insumos disponibles, controlar emisiones y generación de residuos, para prevenir y reducir impactos ambientales negativos, haciendo un uso racional de los recursos para contribuir al desarrollo sostenible y cuidado del medio ambiente.

La DIAN busca promover la contratación sustentable, en donde no solamente se tendrá en cuenta el criterio económico o técnico para la compra de bienes, servicios o ejecución de obras, sino también el CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO y aquellos aspectos que mejoren el ambiente, con el fin de que su impacto ambiental y social sea menor. Igualmente, y con el fin de considerar el impacto en las comunidades, se buscará en tanto sea viable financiera y jurídicamente, la participación comunitaria en los proyectos que desarrolle la entidad.

De acuerdo con lo anterior, los CONTRATISTAS de la DIAN sin excepción, deben cumplir la legislación ambiental vigente, sin necesidad de requerimiento previo o expreso; y deben obtener y mantener vigentes las licencias o permisos de autoridades ambientales que de conformidad con la normatividad vigente sean necesarias para cumplir sus obligaciones contractuales y/o pos contractuales.

Para el efecto, los CONTRATISTAS deben prever los costos en los que deben incurrir para el cumplimiento de las normas ambientales, antes, durante y después de la ejecución del contrato. Para ello, la DIAN se reserva el derecho de realizar AUDITORÍAS DE SEGUNDA PARTE, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas ambientales

3.1.3.1 Licencias o permisos ambientales que debe acreditar el PROPONENTE como requisito para participar en el Proceso de Contratación:

Para ejecutar el contrato NO es necesario que el PROPONENTE tenga licencia ambiental alguna.

3.1.4 Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo - SGSST

La **POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO** de la DIAN fue adoptada mediante la Resolución No. 0062 de 01/09/2016, la cual compromete a la Entidad a proteger al personal, sus contratistas y subcontratistas, frente a los riesgos laborales a los que se encuentren expuestos, para prevenir accidentes de trabajo y enfermedades de origen laboral, promoviendo la cultura del autocuidado.

De conformidad con el parágrafo 2 del Art. 2.2.4.6.4 del Decreto 1072 de 2015, "*dentro de los parámetros de selección y evaluación de proveedores y contratistas, el contratante podrá incluir criterios que le permitan conocer que la empresa a contratar cuente con el SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SG-SST)*"

Por lo anterior, para participar en el Proceso de contratación los **PROPONENTES**, y en el caso de uniones temporales o consorcios cada una de las empresas que lo integren, deben acreditar como **REQUISITOS DE VERIFICACIÓN JURÍDICOS**: (i) Que se encuentran a paz y salvo por concepto de seguridad social y parafiscales. Cuando la contratación se realice con personas jurídicas, se deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas mencionados mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando este exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal durante un lapso equivalente al que exija el respectivo régimen de contratación para que se hubiera constituido la sociedad, el cual en todo caso no será inferior a los seis (6) meses anteriores a la celebración del contrato. En el evento en que la sociedad no tenga más de seis (6) meses de constituida, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución. (Art. 50 de la Ley 789 de 2002); (ii) Que no está incurso en la causal de inhabilidad para contratar con el Estado, consagrada en el Art. 5 de la Ley 823 de 2003, que consiste en tener multa pendiente por pagar, impuesta por el Ministerio de Salud y la Protección Social; (iii) Que el resultado de la autoevaluación de los Estándares Mínimos es aceptable de conformidad con el Art. 28 de la Resolución No. 0312 del 13 de febrero de 2019 del Ministerio del Trabajo

Es preciso indicar que para suscribir el **ACTA DE INICIO** de ejecución del contrato, el **CONTRATISTA** debe cumplir los siguientes requisitos: (i) Entregar al Supervisor relación del personal que pondrá a disposición para la ejecución del contrato; y (ii) Entregar al Supervisor copia de la afiliación a seguridad social en pensiones, salud y riesgos laborales de la totalidad del personal con el que ejecutará el contrato.

Adicionalmente durante el plazo de ejecución del contrato, el **CONTRATISTA** deberá cumplir las siguientes obligaciones: (i) Permitir que el personal con el que ejecutará el contrato, asista a las capacitaciones en SST programadas por la UAE-DIAN (Art. 2.2.4.6.11 del D.1072/15); (ii) Pagar oportunamente aportes a seguridad social del personal con el que ejecute el contrato; (iii) Contribuir al cumplimiento de la **POLÍTICA DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO** de la UAE-DIAN adoptada mediante RES.0062 DE 01/09/2016; (v) Garantizar la utilización permanente de **ELEMENTOS DE PROTECCIÓN PERSONAL- EPP** por parte del personal con el que ejecutará el contrato; (iv) Cumplir las normas laborales y de seguridad y salud en el trabajo vigentes en Colombia; (v) Cumplir las normas técnicas de Seguridad y Salud en el Trabajo aplicables a las actividades derivadas de las obligaciones del contrato; (vi) Reportar cualquier acto o condición insegura que observe dentro de la entidad o por fuera, que pueda considerarse como una amenaza para la misma; (vii) implementar las acciones que sean necesarias como resultado de la autoevaluación de los Estándares Mínimos a la que hace referencia el Art. 28 de la Resolución No. 0312 del 13 de febrero de 2019 del Ministerio del Trabajo; (viii) presentar a la ARL el plan

de mejoramiento conforme a la evaluación de los Estándares Mínimos de SGSST, y cumplir sus recomendaciones; y (ix) cumplir los planes de mejoramiento solicitados por el Ministerio del Trabajo, de conformidad con el Art. 29 de la Res. 0312 de 2019 del Ministerio del Trabajo.

La Coordinación de Bienestar y Riesgos Laborales, mediante correo electrónico de fecha 24 de diciembre de 2025, de acuerdo con el tipo de actividad a contratar recomendó exigir los siguientes y se describen a continuación:

Requisitos Generales en Seguridad y Salud en el Trabajo – SGSST:

1. Condiciones locativas y estructurales del área de parqueo

El arrendador deberá entregar el espacio cubierto destinado al parqueo de vehículos en condiciones locativas seguras, con superficies firmes, estables y antideslizantes, sin desniveles peligrosos, huecos, baches o deterioros que generen riesgo de colisión, caída o atrapamiento.

2. Iluminación normal y de emergencia

El área de parqueo deberá entregarse con iluminación funcional suficiente para permitir la circulación segura de vehículos y peatones, y con iluminación de emergencia que garantice condiciones de evacuación seguras ante fallas del suministro eléctrico.

3. Señalización y circulación vehicular y peatonal

El espacio cubierto deberá entregarse con señalización horizontal y vertical claramente visible, que incluya demarcación de zonas de parqueo, rutas de circulación vehicular, rutas peatonales, advertencias de riesgo, prohibiciones y límites de velocidad, de acuerdo con las condiciones del área.

4. Condiciones estructurales y de seguridad física

El área de parqueo deberá entregarse sin riesgos estructurales evidentes, tales como desprendimientos, filtraciones, corrosión severa, elementos sueltos o estructuras inestables que puedan afectar la seguridad de personas o vehículos.

5. Seguridad eléctrica

Las instalaciones eléctricas asociadas al área de parqueo, cuando existan, deberán entregarse en condiciones seguras, sin conductores expuestos, con tableros protegidos, señalizados y acordes con la normativa técnica vigente.

6. Requisitos para actividades del arrendador durante la vigencia contractual

Cuando el arrendador deba ejecutar actividades de mantenimiento o intervención en el área de parqueo, deberá garantizar que el personal se encuentre afiliado al Sistema General de Seguridad Social y que se cumplan los requisitos normativos específicos cuando las actividades impliquen trabajos eléctricos, trabajos en alturas o trabajos en caliente.

3.1.5 Plan Estratégico de Seguridad Vial - PESV

La DIAN en cumplimiento de la legislación vigente ha definido la Cartilla **Plan Estratégico de Seguridad Vial - CT-ADF-075** la cual tiene como objetivos específicos: Contribuir al fortalecimiento de la gestión institucional en materia de seguridad vial, mediante lineamientos para funcionarios y **contratistas** de la entidad; (ii) Garantizar la idoneidad en materia de seguridad vial, de los funcionarios propios y **contratados** que participen en las actividades de la entidad; (iii) Establecer directrices para una oportuna atención a víctimas en accidentes de tránsito donde se encuentren involucrados **contratistas** y/o vehículos (propios o **contratados**) durante el cumplimiento de sus funciones; y (iv) Gestionar las estrategias adoptadas en la Entidad para garantizar las actividades de mantenimiento a los vehículos (propios o **contratados**) que intervengan en la actividades de su PESV.

Por lo anterior, cuando el **proponente / contratista** está obligado a tener **Plan Estratégico de Seguridad Vial - PESV** y no presenta a la DIAN la constancia de su registro ante la entidad correspondiente, la DIAN remitirá esta

información a la **Superintendencia de Puertos y Transporte** para que adelante las actuaciones administrativas que sean de su competencia.

Dado que contrato no incluye servicio de transporte, ni actividades conexas de transporte por parte del **ARRENDADOR**, solo deberá informar al supervisor dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio de ejecución del contrato, lo siguiente:

Informar si para el cumplimiento de su misión debe fabricar, ensamblar, comercializar, contratar o administrar flotas de vehículos automotores o no automotores superiores a diez (10) unidades; o debe contratar o administrar personal de conductores;

Si la repuesta es positiva, durante el plazo de ejecución del contrato el **ARRENDADOR**, si antes no lo ha realizado, debe presentar al supervisor copia del registro de su **PESV** ante la autoridad competente o copia de su aprobación.

Adicionalmente, según el Num.3.10.3 de la **Plan Estratégico de Seguridad Vial - CT-ADF-075** se estableció que la **DIAN** durante el plazo de ejecución de sus contratos, podrá realizar auditorías a contratistas. Por lo anterior, los **contratistas** de la **DIAN** tienen la obligación de permitir la realización de estas auditorías y de adoptar el tratamiento que sea necesario para prevenir la ocurrencia de riesgos viales

NOTA: La **DIAN** durante la ejecución del contrato solo verificará el registro o aprobación del **PESV**, sin revisar su contenido, porque esta revisión compete de manera exclusiva al organismo de tránsito correspondiente.

3.2 Supervisión y/o interventoría

El seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato puede ser ejercido por el jefe de División de Gestión Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, o a quien se delegue por escrito, porque no requiere conocimientos especializado.

Así, de conformidad con el Art. 83 de la Ley 1474 de 2011, no serán concurrentes en relación con un mismo contrato, las funciones de supervisión e interventoría.

3.2.1 Obligaciones generales del supervisor

El supervisor tendrá las obligaciones generales establecidas en el Art. 82 y siguientes de la Ley 1474 de 2011, la **CT-ADF-0109 Cartilla de supervisión e interventoría**, publicados en el Listado Maestro de Documentos del Sistema de Gestión de Calidad.

3.2.2 Obligaciones especiales del supervisor o interventor.

1. Recibir espacios cubiertos de parqueo de conformidad con lo pactado en el ANEXO No. 1 – **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**, dejando constancia del estado en el que se reciben y efectuando las salvedades o requerimientos a que haya lugar. }
2. Verificar que existan las licencias y/o permisos necesarios y que se encuentren vigentes, para cualquier obra de mantenimiento preventivo y/o correctivo que requiera realizar el contratista por su cuenta y riesgo, durante el plazo de ejecución del contrato de arrendamiento.
3. Verificar que el contratista se encuentre al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar cuando corresponda. Esta verificación se realizará como requisito para la adjudicación del contrato, para la suscripción del acta de inicio, para cada uno de los pagos y para la liquidación del contrato.
4. Denunciar ante el Ministerio del Trabajo el incumplimiento de las obligaciones laborales o de la legislación de Seguridad y Salud en el Trabajo por parte del contratista durante la ejecución del contrato.
5. Las demás obligaciones que se deriven de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y

de la naturaleza del contrato.

3.3 Obligaciones de la DIAN

La DIAN tendrá las siguientes obligaciones:

1. Expedir el registro presupuestal.
2. Aprobar oportunamente las garantías.
3. Suscribir el acta de inicio.
4. Verificar que los servicios se cumplan con las condiciones técnicas y de calidad exigidas al contratista para la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado a través del supervisor del contrato.
5. Suministrar al contratista la información y documentos que este requiera para desarrollar el objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión para verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones a que se compromete el contratista.
7. Pagar al contratista el valor de la aceptación de la oferta en las condiciones y oportunidad pactadas.
8. Apoyar al contratista a través del supervisor, en los aspectos de competencia de la DIAN.
9. Realizar liquidación del contrato en los términos establecidos en el mismo y en la ley.
10. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que haya lugar.
11. Las demás establecidas en la Ley.

3.4 Cláusulas sancionatorias

3.4.1 Penal pecuniaria

Si el **CONTRATISTA** no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones principales o accesorias emanadas del contrato, la **DIAN**, previo agotamiento del Procedimiento establecido en el Art. 86 de la Ley 1474 de 2011, mediante acto administrativo motivado declarará el incumplimiento del contrato para hacer efectiva la **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA** hasta por el **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total del contrato, pactada como estimación anticipada de perjuicios, sin que lo anterior sea óbice para que la DIAN imponga multas por mora (simple retardo) y/o reclame ante el Juez del Contrato la indemnización de mayores perjuicios que no se encuentren cubiertos por la **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**. El contratista declara conocer las siguientes condiciones: (i) La declaratoria de incumplimiento para hacer efectiva la **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA**, no genera como consecuencia la extinción de la obligación principal o accesoria; (ii) El vencimiento del plazo constituirá en mora al contratista, sin que sea necesario la comunicación de requerimiento alguno por parte de la **DIAN**; (iii) El valor de la **CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA** se compensará de las sumas adeudadas por la **DIAN** al **CONTRATISTA**, si las hubiere, o haciendo efectiva la garantía de cumplimiento o a través del cobro coactivo; y (iv) Habrá lugar a exigir la pena, sin que el **CONTRATISTA** pueda alegar que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio a la **DIAN** o le ha producido beneficio al contratista, de conformidad con el Art.1599 del Código Civil.

3.4.2 Multas.

En caso de retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contratista, la DIAN, previo agotamiento del Procedimiento establecido en el Art.86 de la Ley 1474 de 2011, mediante acto administrativo motivado impondrá multa equivalente al 0.5% del valor del contrato, por cada día de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, sin que el valor total de la multa supere el 10% del valor total del contrato.

La imposición de multas se pactará con las siguientes condiciones: (i) La imposición de la multa no genera como consecuencia la extinción de la obligación principal o accesoria; (ii) El vencimiento del plazo constituirá en mora al contratista, sin que sea necesario la comunicación de requerimiento alguno por parte de la **DIAN**; (iii) El valor de la **MULTA** se compensará de las sumas adeudadas por la **DIAN** al **CONTRATISTA**, si las hubiere, o haciendo efectiva la garantía de cumplimiento o a través del cobro coactivo; (iv) La **MULTA** se impondrá por el simple retardo en el cumplimiento de alguna de las obligaciones del contratista, sin que pueda alegar que la inejecución de lo pactado no ha inferido perjuicio a la **DIAN** o le ha producido beneficio al contratista.

3.4.3 Caducidad especial

Si el **contratista** (persona jurídica) oculta o colabora en el pago de la liberación de un secuestro de un empleado del mismo, o de una de sus filiales, el Gobierno quedará facultada para decretar la caducidad del contrato. En caso de que el hecho sea cometido por un empleado o delegado de un subcontratista del contratista, si ésta es extranjera, el Gobierno ordenará su inmediata expulsión del país (Art.25, L.40/93). Así mismo, si el contratista incurre en cualquiera de las conductas descritas en el Art. 90 de la Ley 418 de 1997, la DIAN mediante acto administrativo declarará la caducidad del contrato, haciendo efectiva la cláusula penal pecuniaria. En firme la decisión, se liquidará el contrato sin indemnización alguna a favor del contratista.

3.5 Costos a cargo del contratista.

Los costos y gastos en que los interesados incurran con ocasión del análisis de los **Documentos del Proceso**, la presentación de observaciones, la preparación y presentación de las Ofertas, la presentación de observaciones a las mismas, la asistencia a audiencias públicas y cualquier otro costo o gasto relacionado con la participación en el Proceso de Contratación estará a cargo exclusivo de los interesados y Oferentes.

Para la presentación de su **OFERTA ECONÓMICA** el futuro contratista debe tener en cuenta que el valor de los honorarios ofrecidos debe incluir la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para ejecutar el contrato, y cumplir de manera satisfactoria la totalidad de obligaciones, especificaciones y condiciones de ejecución del contrato, incluyendo entre otros conceptos, los costos de garantías, carga tributaria, seguridad social y riesgos asumidos en la Matriz de Riesgos del Proceso de Contratación. Los contratistas responderán cuando formulen propuestas en las que fijen condiciones económicas y de contratación artificialmente bajas, con el propósito de obtener la adjudicación del contrato (Art.26, Num.6, L.80/93)

4. Modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos

Efectuado el análisis se determinó que corresponde a la Modalidad de Selección Contratación Directa prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015. Con respecto a la selección del contratista, es necesario mencionar que la contratación directa está sujeta como todo proceso de escogencia del contratista al deber de selección objetiva y al principio de transparencia consagrado en el artículo 209 de la Constitución Política.

El artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, al desarrollar el deber de selección objetiva que debe gobernar cualquiera de las modalidades de contratación establecidas en la Ley, establece que "...es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva"

En relación con el contrato de arrendamiento, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece que: "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 objetivos del sistema de compra y contratación pública

La celebración del presente contrato obedece a la necesidad de garantizar mantener el parque automotor asignado a DIAN - Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta en condiciones adecuadas, en cuanto a seguridad física, protección contra robo y deterioro, y así no afectar el desarrollo de las actividades tributarias, aduaneras y cambiarias encaminadas al logro de los objetivos institucionales y de apoyo a la

Entidad como lo es el desplazamiento con el fin de cumplir realizar diligencias oficiales por parte de los funcionarios de la DIAN; razón por la cual el requerimiento se tiene en cuenta dentro del Plan Anual de Adquisición de la vigencia 2026.

La necesidad concreta que la DIAN pretende satisfacer es contratar a título de arrendamiento un espacio cubierto para la prestación de servicio de parqueo del 100% de los vehículos de la Entidad que se encuentre en un sitio seguro para los funcionarios y vehículos, y cerca de las sedes de la Dirección Seccional, que además funcione durante siete (7) días de la semana las 24 horas del día con vigilancia privada permanente, que cuente con espacios cubiertos y realice control de entrada y salida de los vehículos mediante el uso de planillas elaboradas para tal fin.

En ese orden de ideas, el arrendamiento de un espacio o área cubierta para parquear los vehículos asignados a la Dirección Seccional Santa se justifica porque se debe velar por la conservación y seguridad de los vehículos que hacen parte del parque automotor patrimonio público asignado a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta, y las instalaciones donde funciona la DIAN Seccional Santa Marta no cuenta con lugar para parquear sus vehículos, es decir, no existen los recursos físicos requeridos para el desarrollo del objeto contractual, y además, en la ciudad de Santa Marta no es permitido parquear los vehículos en la calle.

Por lo anterior, se seleccionó un área aledaña al edificio sede DIAN ubicado en el Centro Histórico de la ciudad en la Carrera 5 No. 17-04 Santa Marta, comprendida entre la calle 13 y Av. Del Ferrocarril y entre carreras 1° y 5° del mismo sector de la ciudad, teniendo en cuenta que los factores distancia y seguridad también son importantes, ya que el factor distancia a la sede son relevantes en este estudio, toda vez que se facilitarían las operaciones propias de la entidad.

Para la vigencia 2026 esta Entidad, en el mes de diciembre de 2025 desarrolló un estudio del mercado a partir de inspecciones oculares a los establecimientos y mediante oficios vía correo electrónico a una muestra representativa de parqueaderos ubicados en el área delimitada del Sector Centro Histórico de la ciudad de Santa Marta (Magdalena). Resulta importante señalar que, se revisaron las siguientes alternativas de parqueaderos en la ciudad, con el fin de encontrar la oferta más favorable para la Entidad, es decir aquella que pueda suplir las necesidades de la Entidad en las mejores condiciones económicas que puedan pactarse, sin obtener ninguna respuesta:

Oficio No.	Fecha Oficio	Destinatario	Dirección electrónica	Fecha de entrega de solicitud
119201257-000529	23/12/2025	Parqueadero Calle Grande. Calle 17 No. 6-38 Santa Marta.	No se encontró	24/12/2025
119201257-000526	23/12/2025	Parqueadero OIKIOS. Calle 12 No. 2-39 Santa Marta.	No se encontró	24/12/2025
119201257-000527	23/12/2025	Parqueadero la 18, Cl. 18 CRA 2 Santa Marta. Santa Marta	No se encontró	24/12/2025

119201257-000528	23/12/2025	Parqueadero LA 17, CL 17 No. 6-69 Santa Marta	No se encontró	24/12/2025
119201257-000483	27/10/2025	Inmobiliaria ZUCA LTDA calle 16 No 1C-91 Santa Marta	Envío respuesta el día 09/12/2025	27/11/2025

Por lo anterior, se pudo evidenciar que no hay otra opción disponible de parqueaderos para contratar para la vigencia 2026 diferente a la contratada para la vigencia 2025 y anteriores, por cuanto no hubo interés por la oferta de la DIAN – Dirección Seccional Santa Marta.

Por consiguiente, la oferta más favorable para la Entidad sigue siendo la oferta del Parqueadero Nuevo La 20 Administrado actualmente por la INMOBILIARIA ZUCA LTDA, identificada con C.C./NIT: 891.702.097-1, desarrollando el mismo objeto contractual, y contratado en vigencias anteriores cumpliendo con los requisitos exigidos en los pliegos de condiciones. Este parqueadero, cuenta con servicios públicos domiciliarios (Agua, luz, teléfono, aseo y alcantarillado), servicio de vigilancia las 24 horas todos los días de la semana y el año, para lo cual cuenta con sistema de cámaras de seguridad; administración y control de entrada y salida de vehículos.

La Dian – Dirección Seccional Santa Marta, mediante oficio de fecha 27/10/2025 solicitó a la INMOBILIARIA ZUCA LTDA identificada con C.C./NIT: 891.702.097-1, en calidad de Administrador del negocio "Parqueadero Nuevo La 20", presentar oferta para la vigencia 2026, dándole a conocer las condiciones de incremento para la renovación de contrato. La INMOBILIARIA ZUCA LTDA, el 09/12/2025 de presentó su oferta, adjuntando los documentos soportes solicitados..

Por todo lo anterior, se recomienda al ordenador del gasto su contratación para atender la necesidad descrita.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO DE SECTOR - VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

La Guía para elaboración de Estudios de Sector expedida por Colombia Compra Eficiente establece que el análisis del sector debe cubrir tres (3) áreas: **A.** Aspectos generales. **B.** Estudio de la oferta. **C.** Estudio de la demanda.

Dentro de las recomendaciones establecidas por Colombia Compra Eficiente para realizar estudios de sector en Procesos de contratación para la modalidad de selección de contratación directa, establece lo siguiente: *"En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía".*

5.1 Análisis económico de sector

De acuerdo con la clasificación del Portal de Información Empresarial (PIE) de la Supersociedades, el actual proceso contractual se encuentra clasificado en el Macrosector Construcción, Sector Edificaciones. Teniendo en cuenta que, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (Rev. 4 adaptada para Colombia)-CIIU, los bienes o servicios requeridos se encuentran clasificados en la

actividad económica (Sección L Actividades inmobiliarias -V4) División 68 Grupo, 682, Clase 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Esta clase incluye:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.
- La consultoría inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

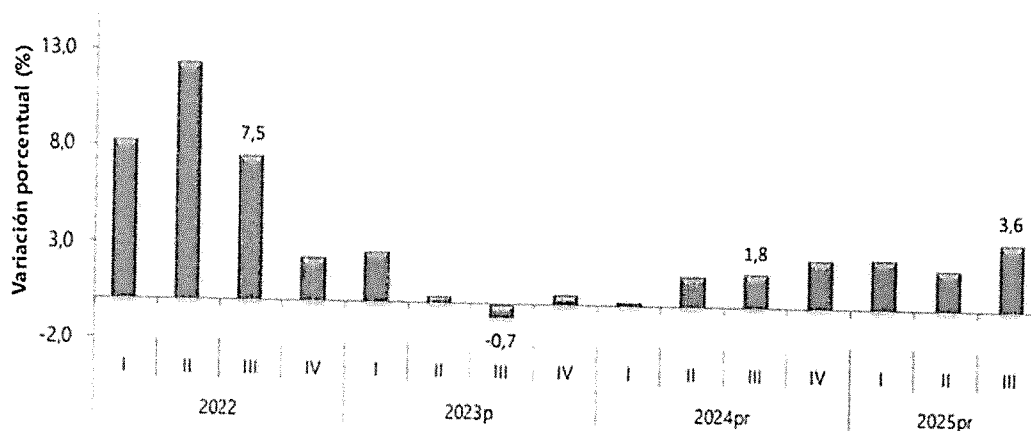
5.1.1 Aspectos generales.

- Económico

De acuerdo con el DANE, en el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 3.6% respecto al mismo periodo de 2024pr.

Producto Interno Bruto (PIB) III trimestre 2025 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2022-I / 2025^{pr}-III



Fuente: DANE, PIB_T

¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^{pr}preliminar

^pprovisional

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 11,9% (contribuye 2,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 14,3% (contribuye 2,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 13,3% (contribuye 1,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 9.2%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 11,4% (contribuye 2,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 18,3% (contribuye 1,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 3,4% a precios corrientes. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 6,2%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,7%.
- Actividades financieras y de seguros crece 4,5%

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	
	2025 ^{Pr} -III / 2024 ^{Pr} -III	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	Trimestral 2025 ^{Pr} -III / 2025 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	13,3	18,3	4,7
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,5	0,1
Industrias manufactureras	6,6	5,7	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ¹	-0,8	-0,2	-0,2
Construcción	6,0	4,5	3,6
Comercio al por mayor y al por menor ²	11,9	11,4	2,7
Información y comunicaciones	3,9	3,8	0,9
Actividades financieras y de seguros	11,3	10,2	4,5
Actividades inmobiliarias	7,9	8,5	1,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas ³	6,0	6,2	1,7
Administración pública, defensa, educación y salud ⁴	14,3	10,0	6,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁵	11,8	15,6	3,9
Valor agregado bruto	8,9	8,7	3,3
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	13,5	13,5	2,9
Producto Interno Bruto	9,3	9,2	3,4

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2.1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	
	2025 ^{Pr} -III / 2024 ^{Pr} -III	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	Trimestral 2025 ^{Pr} -III / 2025 ^{Pr} -II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Decreto 1789 de 2.004; Ley 820 de 2.003, Decreto 3130 de 2003, Decreto 2223 de 1996, Ley 242 de 1995, Ley 56 de 1985, Código de Comercio.

Para el arrendamiento de inmuebles la entidad puede realizar el proceso contractual con persona natural o jurídica. En Colombia las inmobiliarias por lo general son empresas dedicadas al arrendamiento de inmuebles de acuerdo con las necesidades de las Entidades o personas. Las inmobiliarias se encuentran reguladas por la Superintendencia de Industria y Comercio o por las Alcaldías de los municipios.

5.1.2 Estudio de la demanda.

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

Item	Entidad 1	Entidad 1	Entidad 1
Modalidad contractual:	Directa	Directa	Directa
Contratista:	LILIANA PATRICIA CORREA TAPIAS	LILIANA PATRICIA CORREA TAPIAS	LILIANA PATRICIA CORREA TAPIAS
Contrato No./ Proceso No:	19-002-2023	19-002-2024	19-002-2025
Objeto:	Arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueo de los vehículos asignados a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta	Arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueo de los vehículos asignados a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta.	Arrendamiento de un espacio cubierto para el parqueo de los vehículos asignados a la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta.
Valores honorarios mensuales:	N/A	N/A	N/A
Valor del contrato:	\$35.240.000.	\$35.240.000.	\$41.220.000.
Forma de pago:	Mes anticipado	Mes anticipado	Mes anticipado
Fecha de suscripción:	03/01/2023	02/01/2023	02/01/2025
Vigencia y Plazo de Ejecución:	Un (1) año	Un (1) año	Un (1) año
Garantías Exigidas: (indicando porcentaje)	No se solicitaron	No se solicitaron	No se solicitaron
Link SECOP:	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelIdentifier=CO1.PCCNTR.2098106&awardUniquelIdentifier=&buyerDossierUniquelIdentifier=CO1.BDOS.1634429&id=795889&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerDossierWorkspace%2fIndex%3fallWords2Search%3dcd-19-002-2021%26sortingState%3dLastModifiedDESC%26showAdvancedSearch%3dTrue%26showAdvancedSearchFields%3dFalse%26selectedDossier%3dCO1.BDOS.1634429%26selectedRequest%3dCO1.REQ.1685136%26&prevCtxLbl=Procesos+de+la+Entidad+Estat	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2486474&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7270554&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

- ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien o servicio?

	Entidad 1	Entidad 2	Entidad 3
Modalidad contractual:	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa
Contratista:	Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca	Defensoría del Pueblo	Dirección de Protección y Servicios Especiales
Contrato No./ Proceso No:	393 DE 2022	CD-2004-2022	79-1-10013-22
Objeto:	Arrendar en la ciudad de Buenaventura, un inmueble como bodega y parqueadero para albergar bienes muebles y vehículos automotores destinados a la Dirección Regional Cali.	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 21 No. 31-72, Barrio Antonia Santos de la ciudad de Bucaramanga, para el parqueadero de los vehículos de la Defensoría del Pueblo-Regional Santander.	Arrendamiento parqueadero para los vehículos institucionales de la Dirección de Protección y Servicios Especiales de la Policía Nacional
Valores honorarios mensuales:	N/A	N/A	N/A
Valor del contrato:	\$ 27.322.467	\$ 8.400.000	\$ 202.476.984
Forma de pago:	Abono en cuenta	Abono en cuenta	Abono en cuenta
Fecha de suscripción:	15/12/2022	2/12/2022	1/12/2022
Vigencia y Plazo de Ejecución:	15/12/2022-30/11/2023	2/12/2022 1/11/2023	01/12/2022 31/03/2023
Garantías Exigidas: (indicando porcentaje)	No se solicitaron	No se solicitaron	Cumplimiento 20% del valor del contrato Responsabilidad civil extracontractual 200 SMMLV
Link SECOP:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

5.2 Valor estimado del contrato y su justificación

El valor estimado del contrato será hasta por **CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$42.456.600)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), Administración Imprevistos y Utilidad (A.I.U) cuando a ellos hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.

La determinación del valor estimado del contrato se efectúa con base en la oferta presentada por la señora LILIANA PATRICIA CORREA TAPIA, identificada con C.C./NIT: 32.750.632-9, el 31 de diciembre de 2024, así:

Canon de 12 meses:	\$34.389.846
IVA:	\$8.066.754
Valor Total Incluido IVA:	\$42.456.600

5.3 Apropriación presupuestal

El valor del presupuesto se encuentra cubierto el certificado de disponibilidad presupuestal No. 326 de fecha 02 de enero de 2026

El presupuesto oficial para el Proceso de **selección** se distribuye así:

Rubro	Descripción	Línea del PAA
A-02-02-02-007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	284

5.4 Forma de pago

El valor del contrato se pagará por **MENSUALIDADES** por intermedio de la División Administrativa y Financiera de la DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE SANTA MARTA, dentro de los treinta (30) días siguientes a la Disponibilidad del P.A.C (Plan Anual Mensualizado de Caja) para la vigencia correspondiente, previa certificación de cumplimiento expedida por el Supervisor del Contrato, quien verificará que la factura haya sido expedida de conformidad con la normatividad vigente y adjunte lo soportes pactados.

5.4.1. El **plan de pagos** es el siguiente:

Pago No.	Concepto	Valor a pagar incluido IVA
1	Canon de arrendamiento mes de enero 2026	\$3.538.050
2	Canon de arrendamiento mes de febrero 2026	\$3.538.050
3	Canon de arrendamiento mes de marzo 2026	\$3.538.050
4	Canon de arrendamiento mes de abril 2026	\$3.538.050
5	Canon de arrendamiento mes de mayo 2026	\$3.538.050
6	Canon de arrendamiento mes de junio 2026	\$3.538.050
7	Canon de arrendamiento mes de julio 2026	\$3.538.050
8	Canon de arrendamiento mes de agosto 2026	\$3.538.050
9	Canon de arrendamiento mes de septiembre 2026	\$3.538.050
10	Canon de arrendamiento mes de octubre 2026	\$3.538.050
11	Canon de arrendamiento mes de noviembre 2026	\$3.538.050
12	Canon de arrendamiento mes de diciembre 2026	\$3.538.050
Canon de arrendamiento total (12 meses) 2026		\$42.456.600

La **DIAN** pagará el valor del contrato en moneda legal colombiana, de acuerdo con los bienes obras o servicios prestados, facturados y recibidos a satisfacción por el Supervisor o Interventor designado por **LA DIAN**, según corresponda, siempre y cuando el **CONTRATISTA** haya cumplido con la obligación exigida en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y los demás requisitos de pago pactados.

Documentos soportes para el pago: a) Factura dando estricto cumplimiento a las exigencias legales que establece el artículo 617 del Estatuto Tributario, y para las facturas electrónicas lo establecido en los Art. 1.6.1.4.13 a 1.6.1.4.23 del Decreto 1625 de 2016 y las normas que lo modifiquen; b) Acreditación conforme a la Ley vigente aplicable, de cumplimiento del contratista de sus obligaciones ante el Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, pensiones y riesgos laborales, así como aportes parafiscales: Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda; c) Certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor o interventor del contrato, según corresponda, en la cual conste el valor a pagar al contratista.

Si las facturas no han sido correctamente elaboradas, o no se acompañan de los documentos requeridos para el pago, el término para éste sólo efecto empezará a contar desde la fecha en que el **CONTRATISTA** aporte el último de los documentos, de lo cual se dejará expresa constancia. La demora del **CONTRATISTA** en la entrega de la totalidad de los documentos que son requisito para el pago, será su responsabilidad, y en consecuencia no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

El **CONTRATISTA** no podrá librar factura alguna que no corresponda a obras y/o bienes entregados real y materialmente, o a servicios efectivamente prestados, y recibidos a satisfacción por el supervisor o interventor del contrato, según el caso. Corresponderá al supervisor o interventor del contrato, aceptar o rechazar la factura por escrito, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su recepción, si considera que incluye obras y/o bienes que no han sido entregados real y materialmente, o servicios que no han sido efectivamente prestados (Art.86, L.1676/13)

El contratista debe ingresar al **SECOP II** el número y fecha de radicación de la factura entregada previamente en físico al supervisor o interventor, según el caso, con la totalidad de los soportes necesarios para el pago, incluyendo la certificación de cumplimiento.

En el caso de factura electrónica, ésta y sus soportes deberán enviarse al correo electrónico del supervisor y/o interventor del contrato, según el caso.

El Supervisor remitirá directamente a la División Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta de LA DIAN la factura presentada por el contratista en físico con los documentos exigidos para el pago.

Los pagos se efectuarán, mediante consignación en la cuenta bancaria que informe el Contratista, para lo cual el Contratista deberá presentar a través de SECOP II certificación de la entidad bancaria en la que conste quién es el cuentahabiente, su identificación, el número, el tipo de cuenta y si a la fecha está activa, a través de la División Administrativa y Financiera de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta de la Entidad.

NOTA: Las facturas que se tramiten para pago y que incluyan pagos por concepto de bienes devolutivos, deberán ir acompañadas del comprobante de ingreso o registro en el aplicativo de Inventarios de **LA DIAN**, donde conste que los bienes efectivamente se recibieron en la Entidad y acta de entrega y recibo a satisfacción firmada por el Supervisor del contrato. Sin el cumplimiento de estos requisitos no se podrán pagar estas facturas.

6. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

6.1 Plazo de ejecución

El plazo para la ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta el agotamiento de la partida presupuestal, lo primero que ocurra, contado a partir de la firma del acta de iniciación del contrato suscrita entre el contratista y el supervisor designado por LA DIAN, previa la expedición del registro presupuestal, la aprobación de las garantías y la verificación por parte del Supervisor del contrato sobre el cumplimiento de las obligaciones del contratista relacionadas con el sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando corresponda.

6.1.1 Vigencia:

La vigencia del contrato comprende: (i) el plazo para cumplimiento de requisitos de ejecución; (ii) el plazo de ejecución del contrato; y (iii) el plazo para la liquidación bilateral del contrato.

6.1.2 Plazo para la liquidación del contrato:

El plazo para la liquidación bilateral del contrato que será de seis (6) meses contados a partir del vencimiento del plazo de ejecución, sin perjuicio del plazo para la liquidación bilateral, unilateral y/o judicial establecido en el Art. 11 de la Ley 1150 de 2007.

6.1.3 Vigencia:

La vigencia del contrato comprende: (i) el plazo para cumplimiento de requisitos de ejecución; (ii) el plazo de ejecución del contrato; y (iii) el plazo para la liquidación bilateral del contrato.

6.2 Lugar de ejecución

Las actividades derivadas de la ejecución del objeto contratado se desarrollarán en: SANTA MARTA D.T.C.H.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.6.1. y 2.2.1.1.6.3. del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, la Entidad Estatal debe realizar dentro de los Estudios Previos el análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

El riesgo, es definido 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.

Para tal efecto, Colombia Compra Eficiente recomienda a las entidades en el *"Manual para la identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación"* elaborar la matriz que incluya todos los riesgos identificados dentro del Proceso de contratación (incluyendo cuando aplique los de los sistemas de gestión ambiental, de Seguridad y Salud en el Trabajo y los correspondientes al Plan Estratégico de Seguridad Vial), estableciendo su clasificación, la probabilidad de ocurrencia estimada, su impacto, la parte que debe asumir el riesgo, los tratamientos que se pueden realizar y las características del monitoreo más adecuado para administrarlo.

Los riesgos asociados al Proceso de contratación son los siguientes:

N°	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Externo	Ejecución	Riesgo Operativo	No Cumplir con las obligaciones surgidas del Contrato.	Incumplimiento por parte del contratista	2	3	Medio	5
N°	¿A quién se le	Tratamiento o/ Controles a	Impacto después del tratamiento	¿Afecta la ejecución	Persona responsable para	Fecha estimada en que	Fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión		

	asigna el riesgo ?	ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	n del contrato ?	implementar el tratamiento	inicia el tratamiento	termina el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuánto?
Contratista	Revisión de requisitos contemplados en los documentos previos a la contratación	1	2	3	Bajo	Si	Supervisor Contrato	Fecha inicio de la ejecución del contrato	Fecha de recibo del servicio	Revisión permanente	Revisión permanente	Mensual

8. GARANTIAS (NO APLICA)

De conformidad con los estudios y documentos previos de la presente contratación, atendiendo a la naturaleza del objeto, plazo y valor de la misma, circunscrita a la modalidad de Contratación directa, y confluendo herramientas adecuadas de seguimiento y control para la eficaz ejecución del contrato, y que la forma de pago se pactó en un esquema adecuado de verificación de cumplimiento, no se exigirá al contratista constitución de garantías para el presente Proceso de contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.4. subsección Quinta, sección 1, capítulo 2 del Decreto 1082 de 2015 por cuanto: por cuanto, en principio no se evidencian riesgos para la entidad que deban ser amparados con dicho documento.

NOTA: El inciso 5° del Art. 7° de la Ley 1150 de 2007 establece lo siguiente: “Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento”

En cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.3.1.1. y siguientes del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, **EL CONTRATISTA** deberán garantizar a la **DIAN** el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de la presentación de la oferta, el contrato y su liquidación y los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales derivados de la responsabilidad extracontractual, a través de una garantía la cual debe cubrir los riesgos que se incluyen a continuación, por los siguientes motivos: (i) Cubrir riesgos derivados del incumplimiento del contrato; (ii) Garantizar el pago de indemnización de perjuicios en la medida que se afecte el patrimonio de la Entidad Estatal asegurada; y (iii) Cubrir los riesgos que se presenten con posterioridad a la terminación del contrato.

Los riesgos que debe cubrir, el monto y la vigencia de los mecanismos de cobertura se determinan teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza y las características del contrato a celebrar, así:

Para amparar los riesgos de naturaleza contractual o extracontractual derivados del incumplimiento del contrato

Las clases de garantías, los riesgos que debe cubrir la garantía de cumplimiento del contrato, el cubrimiento de la responsabilidad civil extracontractual y la suficiencia de las garantías están consagradas en los artículos

2.2.1.2.3.1.7., 2.2.1.2.3.1.8., 2.2.1.2.3.1.10., 2.2.1.2.3.1.11, 2.2.1.2.3.1.12, 2.2.1.2.3.1.13, 2.2.1.2.3.1.14, 2.2.1.2.3.1.15, 2.2.1.2.3.1.16 y 2.2.1.2.3.1.17, del Decreto Reglamentario 1082 de 2015:

Garantía solicitada	Cuantía del Amparo- Suficiencia de la garantía	Vigencia del Amparo
Cumplimiento del contrato	Por el 30% del valor total del contrato.	Por un término igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses previstos para su liquidación

9. RECOMENDACIÓN

Con la presentación de este Estudio Previo y sus anexos, se evidencia la oportunidad y conveniencia de iniciar el Proceso de contratación para cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los fines de la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y satisfacer la necesidad de las áreas misionales y de apoyo de la DIAN - Dirección Seccional Santa Marta (nombre del Área de Origen) en el cumplimiento del objeto establecido.

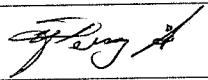
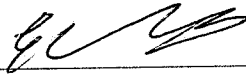
Santa Marta, 2 de enero de 2026.

Atentamente,



YESIT ALFONSO PEREZ ANAYA

Jefe de División Administrativa y Financiera (A)
Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta

Revisó Aspectos Técnicos y Jurídicos: Yesit Alfonso Pérez Anaya Jefe de División Administrativa y Financiera (A)	
Proyectó: Edwin De Jesus Duran Castañeda Analista III – División Administrativa y Financiera	

Anexos:

- | | | |
|----|---|-----------|
| 1 | Anexo No. 1 - Especificaciones Técnicas | (folios) |
| 2 | Anexo No.2 – Matriz de riesgos | (folios) |
| 3 | Solicitud de Oferta | (folios) |
| 4 | Certificado de Disponibilidad Presupuestal | (folios) |
| 5 | Constancia Estudio de Mercado | (folios) |
| 6 | Solicitud de cotizaciones | (folios) |
| 7 | Cotizaciones | (folios) |
| 8 | Análisis de Precios Unitarios – Contratos de Obra | (folios) |
| 9 | Autorización inicio de Proceso, Art. 2.8.4.3.5, D.1068/2015 | (folios) |
| 10 | Otros soportes (se deben describir) | (folios) |