ESTUDIOS DEL SECTOR

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 en el *"**Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, 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 Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."* y siguiendo la metodología definida por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-01 denominado "Guía para la Elaboración de Estudios del Sector", sustenta los estudios de planificación con el fin adelantar la contratación para: Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña, y Sur del Cesar – Asomunicipios, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y sur del Cesar – Asomunicipios.

1.1. Actividades del arrendador

En desarrollo del objeto del presente contrato se establecen las siguientes obligaciones:

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble en condiciones óptimas a la Entidad, sin dilaciones ni en trabamientos.
2. Permitir el uso, goce y disfrute del bien inmueble dado en arrendamiento durante el tiempo de ejecución del contrato.
3. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación que impida el goce efectivo del inmueble arrendado.
4. Ejecutar en tiempo oportuno las mejoras correspondientes al inmueble a cargo del ARRENDATARIO.

2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD:

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (…)". Así mismo, el artículo 285 de la misma carta magna expresa que "fuera de la división general del territorio, habrá las que determine la ley para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del Estado", dentro de los cuales están los esquemas asociativos territoriales como las

Asociaciones de Municipios que son aquellas divisiones administrativas que la ley ha determinado con capacidad de cumplir fines del Estado y de las entidades territoriales, a través de sinergias, alianzas competitivas, integración y planificación regional.

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios es un esquema asociativo territorial constituido desde 1993 en virtud de los preceptos constitucionales y legales, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que las conforman, que se rige por sus propios estatutos y goza para el desarrollo de su objetivo, de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas otorgadas por la ley a los municipios. Su objeto es el de promover la mancomunidad entre los municipios miembros como un instrumento de gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional, a través de la ejecución de planes, proyectos y programas en relación con el objeto de la entidad, para lo cual se ha facultado a su director ejecutivo para la celebración de contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su misionalidad.

Dentro del cumplimiento de las actividades misionales de Asomunicipios, es deber garantizar y dar continuidad a las actividades operativas de su sede, de las dependencias que la conforman, además de proporcionar un espacio para la ubicación de sus colaboradores para la prestación de los servicios misionales de manera oportuna, continua y eficiente en aras de propender por articulación con los miembros asociados, instituciones públicas y privadas, organismo nacionales e internacionales, organizaciones de productores, sociales y comunidad en general para lo cual requiere de un establecimiento. Las características locativas mínimas requeridas obedecen a un área de construcción mínima de 300 MT2 de fácil acceso para la atención al público ubicado en la parte céntrica de la ciudad para facilitar el acceso a los usuarios de los municipios.

Para lo anterior, es necesario el alquiler de un local comercial en el que pueda funcionar la sede administrativa de Asomunicipios, teniendo en cuenta que, según lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este.

Por su parte, el artículo 1982 del referido código, señala como obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce de este, contemplando la indemnización de perjuicios.

De la misma manera, el artículo 1996 y las disposiciones siguientes del código civil, establece como obligaciones del arrendatario: 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.

Para ello, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.1 establece que las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles de manera directa teniendo en cuenta las siguientes etapas: "*1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento (…)",* lo cual se tendrá en cuenta el presente análisis del sector.

En esa medida, para satisfacer la necesidad expuesta, teniendo en cuenta que Asomunicipios no cuenta con inmuebles propios, se requiere contratar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la oficina de servicio público de catastro y la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, con una persona natural y/o jurídica, idónea y con capacidad para celebrar y ejecutar el objeto contractual.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO:

3.1. Aspectos generales:

Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el tercer trimestre del 2025 en el sector de Comercio al por mayor y al por menor, tuvo movimientos considerables respecto al año inmediatamente anterior, lo que deduce que esta actividad impacta de manera positiva el PIB, generando empleo y desarrollo a la región.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

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

Fuente: DANE, PIB_T

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA:

4.1. Códigos UNSPSC:

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto del presente proceso de contratación se tuvo en cuenta el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), expedida por Colombia Compra Eficiente.

Clasificador UNSPSC – Cuarto Nivel	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				
	Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
	80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

¿QUIÉN VENDE?

El estudio del mercado para determinar el valor a contratar del presente proceso detalla que:

El objeto contractual puede ser ejecutado por una persona natural y/o jurídica que sea propietario del inmueble a contratar, cuente con título de propiedad (escritura) y certificado de libertad y tradición actualizado-, o con contrato de administración de inmobiliaria.

Así pues, para realizar el análisis de la demanda, según la necesidad de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, se tendrán en cuenta contratos celebrados con anterioridad por la entidad, por municipios y/ entidades del Departamento, conforme a los cuales se establece el valor estimado para la presente contratación.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

a. Adquisiciones previas en la entidad:

Para realizar el análisis de la demanda se consultó las adquisiciones previas que ha realizado la entidad en vigencias anteriores, encontrando los siguientes:

PROCESO	MODALIDAD	OBJETO	VALOR
CA 003/2021	Contratación Directa	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 N 11 64 DE LA CIUDAD DE OCAÑA CON MATRICULA INMOBILIARIA N 270 29026 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DEL SERVICIO PÚBLICO DE CATASTRO	$1.000.000,00

		PRESTADO POR LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR ASOMUNICIPIOS	
Contrato de arrendamiento ASM N°002-2021	Contratación Directa	EL ARRENDADOR SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA CALLE 12 11-76 DE LA CIUDAD DE OCAÑA	$17.221.578,00
Contrato de arrendamiento ASM 030-2020	Contratación Directa	EL ARRENDADOR SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA CALLE 12 11-76 DE LA CIUDAD DE OCAÑA	$9.510.106,00
ASM N°05-2020	Contratación Directa	EL ARRENDADOR SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA CALLE 12 11-76 DE LA CIUDAD DE OCAÑA	$21.185.880,00
ASM N°01-2020	Contratación Directa	EL ARRENDADOR SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGARLE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL SIGUIENTE INMUEBLE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA CALLE 12 11-76 DE LA CIUDAD DE OCAÑA, COMPRENDIDOS POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: FRENTE: CON LA CALLE 12 EN MEDIO CON INMUEBLE NÚMERO 11-61. DERECHA ENTRANDO: CON INMUEBLE 11-66 DE PROPIEDAD DE INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA. IZQUIERDA ENTRANDO: CON EL LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL CONSIGNATARIO. FONDO: CON LA PROPIEDAD DE EMIRO PACHECO ALONSO Y SUCESORES. CON SERVICIOS DE AGUA Y LUS QUE SERÁN CANCELADOS POR EL ARRENDATARIO.	$2.824.784,00

ASM N°02-2019	Contratación Directa	EL ARRENDADOR SE OBLIGA PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGARLE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL SIGUIENTE INMUEBLE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DE LA CALLE 12 11-76 DE LA CIUDAD DE OCAÑA, COMPRENDIDOS POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: FRENTE: CON LA CALLE 12 EN MEDIO CON INMUEBLE NÚMERO 11-61. DERECHA ENTRANDO: CON INMUEBLE 11-66 DE PROPIEDAD DE INMOBILIARIA LAINO Y SOLANO LTDA. IZQUIERDA ENTRANDO: CON EL LOCAL COMERCIAL DE PROPIEDAD DEL CONSIGNATARIO. FONDO: CON LA PROPIEDAD DE EMIRO PACHECO ALONSO Y SUCESORES. CON SERVICIOS DE AGUA Y LUS QUE SERÁN CANCELADOS POR EL ARRENDATARIO.	$21.770.976,00

Igualmente, se realizó búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, de procesos iguales o similares que se han adelantado en algunos municipios y/o entidades del Departamento, como se detalla a continuación:

PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	OBJETO	VALOR
CONTRATO 170-2021	Contratación Directa	NORTE DE SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE HERRÁN	ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HERRAN PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTIPULADO EN EL ACTA 002 DE FECHA 30 DE ABRIL DEL AÑO 2021 DEL CONSEJO MUNICIPAL DE GESTION DEL RESGO DE DESASTRES DE ESTE MUNICIPIO	$1.000.000,00
283-2021	Contratación Directa	NORTE DE SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BUCARASICA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA EL ALTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN PARA LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LA ALCALDIA DE BUCARASICA (NS).	$2.400.000,00
186-2021	Contratación Directa	NORTE DE SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SALAZAR DE LAS PALMAS	ARRENDAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA EN EL INMUEBLE DENOMINADO PARQUEADERO Y MONTALLANTAS LA BELENCITA VÍA CÚCUTA EL HOSPITAL, UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE SALAZAR DE	$4.650.120,00

			LAS PALMAS PARA EL ESTACIONAMIENTO DEL VEHÍCULO CAMIÓN COMPACTADOR DE 17 YARDAS CUBICAS MODELO 2017 MARCA CHEVROLET PLACA OWN 352 Y DE LA MÁQUINA RETROEXCAVADORA CASE 580.	
CD-ASOMUPOCC-009-2021	Contratación Directa	NORTE DE SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CUCUTILLA	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA AV. 5 NO 12-48 OFICINA 200 DEL MUNICIPIO DE CÚCUTA, MATRICULA INMOBILIARIA NO. 260-30712, PARA LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS PUEBLOS DE OCCIDENTE – ASOMUPOCC - EN EL MARCO DEL CONVENIO DE ASOCIACIÓN No. CONV-0023-2021 SUSCRITO CON LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO NORTE DE SANTANDER.	$12.000.000,00

6. CONCLUSIONES

El costo del arriendo requerido no tiene precios indicativos y tampoco cuenta con tarifas, lista o catálogos de precios estandarizados en el mercado, ni en el sector público o privado, razón por la cual para estimar el valor del contrato se ha tenido en cuenta contrato que ha celebrado la Entidad en con anterioridad, así como también lo que se han llevado a cabo en otras Entidades Públicas. De igual manera, se ha tenido en cuenta también el plazo de ejecución del contrato y los descuentos, retenciones y las obligaciones que se deben realizar.

Por tanto, como se ha referido que, al no tener tarifas oficiales o estándares de precios, ha de tenerse en cuenta igualmente la capacidad presupuestal de la entidad para atender este tipo de contratación y asegurar que se resuelva de manera efectiva este tipo de necesidades administrativas y operativas de Asomunicipios.

En conclusión, según las consultas realizadas y la verificación del sector inmobiliario de la ciudad se tiene que cuentan con un local comercial que se encuentra ubicado en el sector céntrico de la ciudad, y es donde actualmente funcionan las oficinas de la sede administrativa de Asomunicipios, lo cual evita costos de traslado en la Calle 12 número 11-76 de la ciudad de Ocaña.

De acuerdo a lo anterior, se concluye que el inmueble ubicado en la Calle 12 número 11-76 de la ciudad de Ocaña, cumple con los requerimientos y condiciones solicitadas por Asomunicipios, además de cumplir con el precio. Así mismo, se tiene que el valor del canon del inmueble está

dentro de los estimados presupuestales de la entidad para la vigencia 2026 por un canon mensual de CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA UN MIL PESOS ($4.131.000,00) M/cte.

Original firmado
HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Elaboró: *Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)*
Revisó: *Beatriz Pacheco Arévalo (Asesora Jurídica Externa)*

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar