



## **ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA**

### **ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CON BASE A LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-281227 SE ENCUENTRA UBICADO EN AVENIDA 2 NORTE 23<sup>a</sup>-11/17/23 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE CALI PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC**

De conformidad con lo normado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el artículo 20 del Decreto 1510 de 2013 y conforme al plan anual de adquisiciones de la Dirección Regional Occidente del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario – INPEC, se procede a realizar los siguientes estudios previos, que tiene por objeto: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CON BASE A LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-281227 SE ENCUENTRA UBICADO EN AVENIDA 2 NORTE 23<sup>a</sup>-11/17/23 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE CALI PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC

#### **1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.**

Que el Decreto 4151 de 2011 en su artículo 29, establece como funciones de las Direcciones Regionales (...) *1. Controlar el funcionamiento de los establecimientos de reclusión, de acuerdo con las directrices impartidas por la Dirección General, las oficinas de esta y las Direcciones, así como con la normatividad vigente, 8. Emitir los actos administrativos que permitan ejecutar y cumplir las funciones y programas a nivel regional en los establecimientos de reclusión, acorde con las competencias y disposiciones normativas vigentes. 10. Consolidar y presentar ante la Dirección competente las necesidades de talento humano, así como los recursos, bienes y servicios requeridos para el funcionamiento de la regional y de los establecimientos de reclusión que se encuentren dentro de su ámbito territorial de competencia, y elaborar el plan de necesidades. (...)*

La Dirección Regional Occidente del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario - INPEC, para el cumplimiento de las políticas y objetivos institucionales y en especial para el funcionamiento administrativo de la Sede Regional Occidente de la entidad, requiere contratar el arrendamiento de un



edificio teniendo en consideración que en la ciudad de Cali, no se cuenta con un bien inmueble de propiedad del Instituto, donde sus más de sesenta (60) funcionarios, puedan cumplir a cabalidad las tareas encomendadas por la Dirección General y cuya infraestructura tenga una oficinas amplias y adecuadas para cubrir las necesidades laborales de los servidores públicos adscritos a la Regional.

Se consulta la página de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S, verificando que no existen predios en los cuales la Dirección Regional Occidente del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario pueda realizar trámite para obtención de la propiedad o para obtener un canon de arrendamiento ajustado a las necesidades.

Que el responsable del Área de Gestión Corporativa, en cumplimiento de directrices emanadas por la Dirección Regional realizó el correspondiente estudio de mercado, comparando propiedades de diferentes ofertas enunciadas por las inmobiliarias que operan en la Ciudad de Cali con características similares y que estén en capacidad de brindar las exigencias técnicas consagradas en la Resolución 2400 de 1979 del Ministerio de trabajo", por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo", analizando los costos y el cumplimiento de las necesidades de la Regional, propuestas que fueron plasmadas en este estudio previo, determinando que el inmueble propiedad de la empresa Servicios Integrales del Valle S.A.S "SINTES S.A.S" cumplen con el lleno de los requisitos y necesidades de la Dirección Regional.

Que de acuerdo a las anteriores consideraciones es necesario realizar un contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble ubicado en la Avenida 2 Norte 23ª-11/17/23, quienes tienen la capacidad de ofrecer las instalaciones y adecuaciones que la Dirección Regional requiere para el óptimo funcionamiento

Que el valor del canon mensual será de Veintinueve Millones Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Pesos (\$29.894.000) M/CTE, incluido IVA y sujeto a los correspondientes descuentos por retenciones por alquiler de bienes inmuebles y su valor total será de Trescientos Cincuenta y Ocho Millones Setecientos Veintiocho Mil Pesos (\$358.728.000) M/CTE, incluido IVA, sujeto a los correspondientes descuentos por retenciones por alquiler de bienes inmuebles

Que, en consecuencia, procede la celebración de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO mediante contratación directa entre la Dirección Regional Occidente y la empresa SERVICIOS INTEGRALES DEL VALLE S.A.S "SINTES S.A.S, representada legalmente por el señor CARLOS ALBERTO LEON FRANCO, identificado con la cedula No. 16.451.402 de Yumbo - Valle.

**2. OBJETO A CONTRATAR.**

**2.1 OBJETO.**

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE CON BASE A LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-281227 SE ENCUENTRA UBICADO EN AVENIDA 2 NORTE 23ª-11/17/23 DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE CALI PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTE DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC

**2.1.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.**

<b>Clasificación UNSPSC</b>	<b>Segmento</b>	<b>Familia</b>	<b>Clase</b>	<b>Producto</b>
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

**2.2 ALCANCE DEL OBJETO.**

En desarrollo del objeto contractual se adelantará, entre otras, las siguientes actividades:

Entregar el inmueble comercial destinado para oficinas con un área total construida de 1.018,37 M<sup>2</sup> que con base a la matricula inmobiliaria No. 370-281227 se encuentra ubicado en Avenida 2 Norte 23ª-11/17/23 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, a la Dirección Regional Occidente del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario – INPEC.

Entregar el inmueble con los servicios de agua, alcantarillado y energía.

Facilitar el uso, goce y disfrute legítimos del inmueble objeto del arrendamiento a la Dirección Regional occidente INPEC, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.

**2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

Contrato de arrendamiento, el cual cumple con las características bilaterales, oneroso, conmutativo y de tracto sucesivo.

**2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN.**



El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

## **2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.**

Para todos los efectos legales se fija el domicilio en la ciudad de Cali, en la Avenida 2 Norte 23<sup>a</sup>-11/17/23.

## **2.6 VALOR DEL CONTRATO.**

El valor total del contrato será de **Trescientos Cincuenta y Ocho Millones Setecientos Veintiocho Mil Pesos (\$358.728.000) M/CTE**, incluido IVA, sujeto a los correspondientes descuentos por retenciones por alquiler de bienes inmuebles.

El valor del canon MENSUAL será de **Veintinueve Millones Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Pesos (\$29.894.000) M/CTE**, incluido IVA y sujeto a los correspondientes descuentos por retenciones por alquiler de bienes inmuebles.

## **2.7 PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO.**

La disponibilidad presupuestal se respaldará con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 126 de fecha 2026-01-05, Unidad/Subunidad Ejecutora 12-08-00-200 DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTAL N°.2 CALI – INPEC, DEPENDENCIA 12-08-00-200 DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTAL – GESTIÓN, POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTO A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS. FUENTE NACION, RECURSO 10, SITUAC. CSF. OBJETO: ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA DIRECCIÓN REGIONAL OCCIDENTE, expedido por el responsable del área de Gestión Corporativa de la Regional Occidente, por valor de **Trescientos Cincuenta y Ocho Millones Setecientos Veintiocho Mil Pesos (\$358.728.000) M/CTE**.

## **2.8 FORMA DE PAGO.**

La Dirección Regional Occidente del INPEC pagará el valor del canon mensual, equivalente a **Veintinueve Millones Ochocientos Noventa y Cuatro Mil Pesos (\$29.894.000) M/CTE**, incluido IVA y sujeto a los correspondientes descuentos por retenciones por alquiler de bienes inmuebles y previo registro de la factura correspondiente en la plataforma Olimpia dispuesta por el Ministerio de Hacienda.

Los pagos estarán sujetos a los correspondientes descuentos por IVA y retenciones por alquiler de bienes inmuebles dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de radicación de las facturas con sus soportes, en concordancia con lo establecido en el artículo 615 y 617 del Estatuto



Tributario, previa certificación del supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento a satisfacción del objeto contractual, previa revisión de la unidad ejecutora que tiene a su cargo la recepción, verificación y aprobación en la Dirección de Gestión Corporativa, previa disponibilidad del PAC.

Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan de los documentos requeridos para pago, el término se contará desde la fecha en que se presente en debida forma o se aporte el último de los documentos.

En relación con los descuentos de Ley relacionados con la rete fuente, rete ICA y retención estampillas pro-uceva y pro-Universidad del Pacifico por alquiler de bienes inmuebles, se realizarán en el momento de tramitar el pago, una vez el contratista allegue la factura o documento equivalente, previo Visto Bueno del Supervisor del Contrato, la retención a practicar depende de la naturaleza del proveedor.

Igualmente deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral, tales como: SENA, ICBF Y Cajas de compensación Familiar, cuando corresponda.

## **2.9 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:**

Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga para con la Dirección Regional Occidente - INPEC, además de las obligaciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y sus Decretos reglamentarios a:

- a) Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto y alcance contractual, en los términos y condiciones pactadas de conformidad a lo establecido en su propuesta y a los requerimientos descritos en el presente documento observando en todo momento el régimen de contratación pública.
- b) Entregar el inmueble, el cual cumple con las siguientes especificaciones: Edificio, Ubicado en la ciudad de Cali, en la esquina de la Avenida 2ª. Norte con Calle 23 Norte y con los números 23ª-11: 23ª-17 y 23ª-23 de la Avenida 2ª Norte; Cali de la actual nomenclatura urbana de Cali, el inmueble está construido en paredes de ladrillo y cemento, estructura en ferro concreto, formado por cuatro pisos con instalaciones propias para locales en la primera planta y en las restantes plantas para apartamentos y/o consultorios y/o viviendas con su correspondiente ascensor, además cuanta con una terraza en donde se encuentran instaladas las maquinas del ascensor que beneficia los cuatro pisos, un lote de terreno con una extensión superficial aproximada de 1.018,37 metros cuadrados, en cuatro /4) niveles, inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE, en línea recta con propiedad que fue o es de Luis B. García, Emiro Gutiérrez, familia Naranjo y Omar Gutiérrez, ORIENTE, en parte con propiedad que fue o es de la Sra. Emiliana Días y en parte con propiedad del

señor José J. Villegas: SUR: Con la Avenida 2ª Norte o Avenida del Rio: SUROESTE: Con propiedad que es o fue del señor Efraín Briñez. Se determina(n) por los linderos especiales contenidos en la escritura de adquisición, y los que aparecen en el certificado de libertad, que a folio de matrícula inmobiliaria número 370-281227 de la oficina de Registros de instrumentos Públicos de Cali y la cedula catastral No. B027000110000; cabida linderos contenidos en la Escritura pública No. 6582 del 31 de diciembre de 2005 de la Notaria 9 del Circulo de Cali, tal como aparece en el certificado de tradición.

- c) Facilitar el uso, goce y disfrute legítimos del inmueble a la Dirección Regional OCCIDENTAL INPEC, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos (demandas, embargos, desalojos, extinción de dominio entre otros en los que no haga parte la regional del occidente del INPEC y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
- d) Atender los requerimientos del supervisor del contrato dentro de las obligaciones pactadas en el mismo.
- e) Realizar el mantenimiento correctivo y preventivo de ascensor de forma mensual.
- f) Realizar el mantenimiento correctivo y preventivo de las UPS de respaldo ubicadas en cada piso, mínimo 2 veces al año
- g) Realizar el mantenimiento correctivo y preventivo de los aires acondicionados ubicados en oficina mínimo 2 veces al año
- h) Mantener indemne al defender al INPEC de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del contratista arrendador en el desarrollo del contrato.

## **2.10 OBLIGACIONES DEL INPEC:**

LA REGIONAL OCCIDENTE DEL INPEC se obliga para con el Contratista a:

- a)** Cancelar el precio acordado en la forma y términos del contrato por concepto de arrendamiento.
- b)** Cancelar los gastos de servicios públicos (agua, energía y alcantarillado), que se causen.
- c)** Usar el inmueble según los términos del estudio previo.
- d)** Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural.
- e)** Restituir el inmueble a la terminación del contrato al ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y uso legítimo del bien arrendado.
- f)** No subarrendar el inmueble o ceder el contrato a otra persona natural o jurídica.
- g)** Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales a través del Supervisor del Contrato.
- h)** Realizar los trámites necesarios para procurar que el contratista reciba oportunamente el valor del servicio prestado a la Entidad.

**2.11 SUPERVISOR DEL CONTRATO.**

La supervisión del contrato será ejercida por el funcionario adscrito a la Dirección Regional Occidente del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario-INPEC.

El supervisor deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, artículo 82 y siguientes, en cuanto al seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto contractual.

**3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.**

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento de inmuebles, la MODALIDAD DE CONTRATACIÓN a tener en cuenta será la de **CONTRATACIÓN DIRECTA** de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4. Del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 83 del decreto 1510 del 2013 y por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

**4 REQUISITOS TÉCNICOS.**

No	ESPECIFICACIONES TECNICAS
1	Ubicada en zona de fluidez vehicular, facilidad de acceso al servicio público y cercanía al centro de la ciudad.
2	Lote de terreno y la construcción levantada que deberá tener una extensión mayor a 800 metros cuadrados, zona de atención al público y con capacidad para mínimo 20 oficinas, el área en la cual se ubique un puesto de trabajo, debe garantizar un espacio de movilización; además debe tener mínimo 02 espacios adecuados para alojamiento de las unidades de guardia disponibles para que puedan pernoctar mientras se encuentra en el turno de servicio de custodia y vigilancia de las instalaciones.
3	Las características del terreno deben ser sin riesgo de humedad subterránea o problemas de inundación y que ofrezca estabilidad.
4	La iluminación debe ser natural y artificial, teniendo en cuenta que la distribución de ventanas, claraboyas y demás, debe ser de tal forma que no lleguen los rayos solares en forma directa sobre la superficie de trabajo, pudiendo causar deslumbramientos o aumento de la temperatura ambiente de tal manera que genere discomfort. Para las oficinas donde este inconveniente no pueda obviarse se tendrá en cuenta la instalación de películas o de vidrios difusores.
5	Situado lejos de industrias contaminantes o posible peligro por atentados u objetivos bélicos
6	Su infraestructura cuente con oficinas amplias y adecuadas para cubrir las necesidades laborales de los sesenta servidores públicos adscritos sede regional.
7	Las instalaciones deben contar con puntos de red y energía regulada con soporte de UPS para los equipos de cómputo e impresoras.
8	Las oficinas deben estar dotadas de aire acondicionado.
9	Zona de Parqueadero mínimo para 10 vehículos tipo automóvil y 10 motocicletas

## 5 ANÁLISIS QUE SOPORTAN EL VALOR DEL CONTRATO.

### 5.1 ANÁLISIS HISTÓRICO.

AÑO	No. CONTRATO	MODALIDAD	CONTRATISTA	CANTIDAD DE MESES	VALOR	PÁGINA
2022	001-2022	Directa	Servicios Integrales del Valle- SINTES S.A.S	12	244.530.000	SECOP II
2023	001-2023	Directa	Servicios Integrales del Valle- SINTES S.A.S	12	273.873.588	SECOP II
2024	001-2024	Directa	Servicios Integrales del Valle- SINTES S.A.S	12	309.093.731	SECOP II
2025	001-2025	Directa	Servicios Integrales del Valle- SINTES S.A.S	12	340.992.204	SECOP II

### 5.2 ANÁLISIS ECONÓMICO

El mercado de oficinas en está experimentando cambios estructurales de cara a 2026, impulsados por la reducción de la vacancia, el aumento de los precios en zonas específicas, la consolidación de nuevos polos empresariales y la adopción definitiva del trabajo híbrido, según informe reciente de Cushman & Wakefield, muestran que las empresas priorizan ubicación, sostenibilidad, flexibilidad y bienestar laboral, criterios que están reconfigurando la demanda.

Con sectores como tecnología y servicios empresariales liderando el crecimiento, las decisiones sobre dónde y cómo operar requieren una lectura precisa del entorno y de los proyectos en desarrollo. Nuevos polos de desarrollo y un mercado más dinámico. Los reportes MarketBeat Oficinas Bogotá 2025 indican que, por primera vez, los corredores fuera del Central Business District (CBD) concentraron la mayor absorción neta de oficinas clase A. El corredor Noroccidente tomó la delantera debido a su oferta de servicios, la competitividad de sus estándares constructivos y su creciente conectividad. Proyecciones del IDU señalan que entre 2025 y 2028 se ejecutarán más de 30 kilómetros de nueva infraestructura vial y de transporte en estas zonas, lo que aumenta su atractivo para empresas que buscan optimizar desplazamientos y costos. Este comportamiento marca un desplazamiento gradual de la demanda hacia áreas emergentes que ofrecen espacios con especificaciones técnicas comparables a los corredores tradicionales.

La tendencia amplía el abanico de opciones para compañías que buscan equilibrar precio y calidad, especialmente en un entorno donde la disponibilidad en ubicaciones premium es más limitada. Para organizaciones en etapas de

expansión o relocalización, estas áreas representan oportunidades para acceder a edificios recientes, con mejores tiempos de entrega y condiciones de negociación más flexibles.

El trabajo híbrido y la reorganización del espacio corporativo. La transformación laboral también está influyendo en el tipo de oficinas demandadas. Datos del Banco de la República indican que más del 50 % de las empresas opera con esquemas híbridos consolidados, mientras que estudios de la ANDI y del Foro Económico Mundial estiman que el 68 % mantendrá este modelo en 2026. Este cambio está replanteando el uso del metraje, pues las compañías no buscan espacios más grandes sino entornos que se adapten a actividades diversas.

El diseño adquiere un papel estratégico. Zonas colaborativas, áreas de concentración, espacios de descanso, mayor conectividad y mejor desempeño acústico se han convertido en elementos esenciales para atraer al equipo. “Hoy, más que buscar solo metros, las empresas están priorizando espacios que respalden nuevas formas de trabajo, que promuevan la colaboración y que reflejen sus valores”, afirma Juan Carlos Delgado, country manager de Cushman & Wakefield Colombia. Estudios internacionales mencionados por la firma muestran que oficinas con iluminación natural y enfoques centrados en el bienestar pueden mejorar la productividad hasta en un 20 % y reducir la rotación laboral hasta en un 15 %. En Bogotá, cerca del 60 % de las ocupaciones recientes corresponde a empresas que reorganizan o reducen metraje para ajustarse a equipos que alternan entre trabajo presencial y remoto. Esto ha impulsado también la adopción de modelos con mayor flexibilidad operativa y la demanda por edificios con infraestructura tecnológica integrada. Calidad, sostenibilidad y condiciones de negociación.

La búsqueda de oficinas no se centra exclusivamente en el precio. Los ocupantes privilegian factores como diseño, movilidad, servicios complementarios y desempeño ambiental. En algunos submercados, la escasez de espacios con alta especificación técnica ha generado incrementos de renta de hasta un 10% anual. Al mismo tiempo, los edificios con certificaciones LEED, EDGE o WELL registran una ocupación entre 8 y 12 puntos porcentuales superior a aquellos sin certificación, impulsados por eficiencias que pueden reducir costos operativos entre 12% y 18%. El inventario total de oficinas clase A asciende a unos 1,36 millones de metros cuadrados, con cerca de 130.892 m<sup>2</sup> en construcción. Para quienes planean mudanzas en 2026, los tiempos de entrega de nuevos proyectos y la evolución de la vacancia son variables determinantes en la negociación. En los últimos dos años se ha fortalecido la oferta de modelos “plug & play”, que representan el 14% de las nuevas ocupaciones, y crece el uso de periodos de gracia extendidos, esquemas de escalamiento gradual y participación del propietario en adecuaciones.

Definir el horizonte de uso, planear mejoras y evaluar la posibilidad de expansión son pasos clave antes de cerrar un acuerdo. La flexibilidad

contractual se ha vuelto un componente relevante en un mercado donde startups, empresas en expansión y pymes buscan entornos que acompañen su crecimiento. Según Confecámaras, en 2024 se crearon más de 29.000 sociedades en Bogotá, lo que refuerza la necesidad de espacios que respondan a una dinámica empresarial creciente y diversa.

**Fuente. Portafolio**


### 5.2.1 ANÁLISIS MERCADO.

Para establecer el precio promedio del metro cuadrado se realizaron y revisaron varias ofertas enunciadas por las inmobiliarias y páginas web de metrocuadrado.com y fincaraiz.com, que operan en la Ciudad de Cali, para determinar que inmuebles se encontraban en oferta de arriendo y de ellos cuales reunían las especificaciones requeridas, estipulando los respectivos cánones de los inmuebles.

En atención a lo anterior se procedió a realizar diferentes cotizaciones acordes a las necesidades de la Dirección Regional Occidente – INPEC que arrojaron los siguientes datos:

DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN	VALOR CANON	
Arriendo edificio de 3 pisos, reconstruido totalmente con modernas Oficinas y bodega. Divida en dos Alas. En el Ala 1 hay 3 pisos destinados a la bodega con un baño. En el Ala 2 están los espacios de oficina así Nivel 1 Recepción, 4 oficinas, patio, 2 baños, cuarto de redes. Nivel 2 3 oficinas, 2 baños, sala de juntas, cocina y oratorio. Nivel 3. Tiene 2 terrazas, baño y espacio amplio para oficinas. Parqueo externo para 4 carros. Acabados de alta resistencia, ductos redes y AA.	Flora	30.000.000	
En el corazón de la ciudad, te ofrecemos edificio de cinco pisos más sótano; el sótano consta de nueve parqueaderos, rampa, zona de maniobras y zona de ascensor; el primer piso consta de local, baño, hall de ascensor, sala de recibo o recepción y salón o bodega con baño y oficina; el segundo piso consta de tres salones amplios y un con baño ; el tercer piso consta de un apartamento con sala - comedor, tres alcobas, estudio, cocina, oficios, baño y un salón amplio con baño, el cuarto piso consta de dos salones amplios con baño ; el quinto piso consta de dos salones, tres oficinas, un baño y escaleras metálicas	Las Vegas	\$31.500.000	

<p>Área 1.484 mt2 construidos, distribuidos en cinco pisos primer piso 326 m2, segundo piso 328 m2 , tercer piso 328 m2 , cuarto piso 220 m2 , quinto piso 220 m2 , pisos 2 al 5 piso con baterías sanitarias para hombres y mujeres en cada piso, losa de servicio 62 m2., zona de oficinas, dos tanques de almacenamiento de agua 500 litros, energía trifásica con posibilidad de ampliación, tiene dos fachadas la principal sobre la calle 5ta con vista panorámica amplia en vidrio templado y la posterior sobre la calle 4A con vista panorámica al oeste y amplios ventanales que permiten la luz y ventilación del predio. Cuenta con una excelente ubicación y vías de fácil acceso, diagonal a la estación del MIO. Incluido parqueadero adicional para 12 vehículos. Canon más IVA, incremento anual IPC más 2 puntos.</p>	<p>Los Libertadores</p>	<p>\$29.900.000</p>	
<p>Alquiler edificio de 1300 mt2 en san Vicente con norma de sismo resistencia distribuido en cuatro pisos con ascensor de la siguiente forma primer piso 16 parqueaderos, tanques de red contra incendio, tanques de reserva de agua, planta eléctrica. segunda planta 5 salones de clases algunos con aires acondicionados, 3 baños para mujeres, 2 baños para hombres. tercera planta 5 salones de clases algunos con aires acondicionados, 3 baños para mujeres, 2 baños para hombres. cuarta planta auditorio con capacidad para 300 personas. excelente ubicación cerca a entidades de salud, vías principales, paraderos del mío, centros comerciales, bancos, supermercados.</p>	<p>Versalles</p>	<p>\$30.000.000</p>	
<p>Fabuloso Edificio excelente ubicación, 3 pisos y mezanine con baños para discapacitados y cocinetas en todos los pisos, garaje para 3 vehículos parte interna con su puerta eléctrica, parqueadero exterior para 7 vehículos, en el último piso apartamento de 2 habitaciones con baño cada una, baño social, aires acondicionados, terraza, equipos de bombeo de agua.</p>	<p>Prados del Norte</p>	<p>\$30.000.000</p>	

<p>Edificio comercial en alquiler Calle 5ª Sur Central 5 niveles con 1.484 m<sup>2</sup> construidos, fachada en vidrio templado, piso en cerámica, parqueadero privado para 13 vehículos y 20 motos. Servicios públicos Agua y energía industrial con transformador propio de 150 KVA - 14 baterías de baño - tanques almacenamiento de agua, altillo Espacio para la implementación de un sistema de ascensor si lo requieren., Ideal para EPS, oficinas, instituciones educativas o centros corporativos</p>	<p>Libertadores</p>	<p>\$33.000.000</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

De acuerdo al estudio de mercado realizado a través de las diferentes ofertas enunciadas por las inmobiliarias que operan en la Ciudad de Cali, se observa que el valor del alquiler de edificios de características similares en el sector en donde se ubica el que se tomara en arriendo es menor al de otros edificios, considerando el área, ubicación sectorial, servicios ofrecidos entre otros aspectos, por lo que se pudo determinar que la infraestructura que reúne los requerimientos que se exige legal y técnicamente es la ofrecida por la empresa SERVICIOS INTEGRALES DEL VALLE S.A.S "SINTES S.A.S", debido que es un bien inmueble que posee una extensión específica de 1.018,37 M<sup>2</sup>, los espacios de las oficinas se encuentran definidas y distribuidas de tal forma que garantizan los espacios de movilización, de igual forma cada área de trabajo tiene instalado aire acondicionado, se encuentra en una zona de fluidez vehicular que favorece el acercamiento con los usuarios, consecuentemente la materialización del buen servicio por la institución además de la cercanía al centro de la ciudad y a las estaciones del servicio de transporte del río, el inmueble se encuentra en el sector comercial reconocido del norte de Cali, anterior concepto cristalizado por los siguientes factores I) Estación de bomberos de la avenida las Américas. II) cercanía con entidades Financieras. III) Estación de Policía ubicada en la avenida 4 con 23 IV) Cercanía a Notarías y Juzgados. V) por parte del propietario garantiza las adecuaciones y el mantenimiento locativo, así como los elementos de instalación eléctrica y redes de sistemas.

## 6 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 83 del decreto 1510 del 2013, las entidades estatales pueden tomar en arrendamiento inmuebles mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que

deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

## 7 EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y Monitoreo por parte del INPEC	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
1	General	Externo	Planeación	Regulatorio	Que existan limitaciones legales para la realización del presente contrato	La imposibilidad de la celebración del contrato	Baja	Contratante y Contratista	Verificación legal sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Bajo	Análisis legal detallado del objeto contractual, sus partes, sus obligaciones y todo lo relacionado con el objeto contractual	Estudios Previos
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se deriva de los efectos provenientes de las variaciones de las tasas de interés y de cambio, devaluación real y otras variables del mercado.	Puedan afectar las utilidades esperadas o generar pérdidas	Baja	Contratista	Verificación del sector económico y el impacto generado	Bajo	Análisis del sector económico y financiero	
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cuando aparezcan nuevos impuestos durante la ejecución del contrato	Puedan afectar las utilidades esperadas o generar pérdidas	Baja	Contratista	Verificación legal y financiera sobre el contexto regulatorio en el cual se celebraría el contrato	Bajo	Análisis desde el punto de vista legal y financiero	
4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Que no se puedan desarrollar las actividades señaladas en el alcance del objeto y en las especificaciones técnicas	Que no se cumpla con el objeto contractual	Baja	Contratista	Verificación por parte del supervisor del contrato del cumplimiento del objeto contractual	Alto	Verificación del cumplimiento de las actividades	Con cada actividad

## 8 GARANTÍAS.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, En la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria

En razón a lo anterior y atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento, no se hace necesario exigir la constitución de garantías para amparar el cumplimiento del objeto contractual, entre otras cosas, porque quien ostenta la calidad de arrendatario es la Dirección Regional Occidente y el inmueble se encuentra en optimas condiciones para el uso y goce por parte de la entidad.

## 9 REQUISITOS JURÍDICOS.

- a. Fotocopia de la cedula del representante legal
- b. Certificado de existencia y representación legal
- c. Certificado de Libertad y tradición
- d. Escritura del inmueble
- e. Registro único tributario (RUT)
- f. Certificación Bancaria.

## 10 ACUERDOS COMERCIALES

De acuerdo con el numeral 1.2.3. "Exclusiones de aplicabilidad y excepciones" del "MANUAL EXPLICATIVO DEL CAPÍTULO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES", expedido de manera conjunta por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, y que se encuentra en el SECOP: "Todos los contratos realizados mediante la modalidad de mínima cuantía estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto para este proceso de contratación no hay tratado de libre comercio que aplique.

## 11 DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD.

En mi calidad de responsable de la estructuración del estudio en el cual se analizó la conveniencia y oportunidad para realizar la presente contratación, con la suscripción de esta declaración, manifiesto que es perentoria la realización de este proceso y por tal razón la única forma de resolver la necesidad es mediante la contratación propuesta, en particular porque la misma ha cumplido con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, la cual modificó el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

Atentamente,



Dragoneante. **WILLIAM H. MALLAMA BENAVIDES**  
Responsable Área Gestión Corporativa Regional Occidente

Elaborado por: Dg. William H. Mallama Benavides  
Fecha de elaboración: enero 05 de 2026