1. INFORMACION GENERAL

Fecha: 22/ene/2026
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: 4181.010.26.1.393-2026
Organismo: Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios

2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios para la contratación de arrendamiento de espacios para el arrendamiento de un inmueble para el desarrollo de las actividades administrativas de la Secretaria de Desarrollo Económico, Departamento Administrativo de Control Interno (DACI) y la Secretaria de Desarrollo Territorial y Participación Ciudadana, organismos que integran la administración central del Distrito Especial de Santiago de Cali., en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Lo anterior en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con la función asignada a las entidades estatales de adquisición de bienes, obras y servicios, las mismas se encuentran orientadas a satisfacer las necesidades de la Entidad y a obtener el mayor valor por dinero. En consecuencia, la Entidad debe entender y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos y debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

La administración de Santiago de Cali está al servicio de los intereses generales de los habitantes del Distrito y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficiencia, eficacia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción; y los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

Para la vigencia 2026, resulta necesario realizar un análisis integral de las condiciones del mercado inmobiliario con el fin de determinar la viabilidad de contar con un inmueble que permita albergar de manera conjunta a la Secretaría de Desarrollo Económico, el Departamento Administrativo de Control Interno y la Secretaría de Participación Ciudadana, garantizando que dicha decisión no genere un incremento desproporcionado en los costos actuales de arrendamiento ni implique el desmejoramiento de las condiciones locativas, operativas o funcionales requeridas para el adecuado desarrollo de las actividades contractuales, administrativas y laborales de funcionarios y contratistas.

Dicho análisis debe contemplar no solo el componente económico, sino también criterios de eficiencia administrativa y optimización del gasto público, en la medida en que la concentración de estos organismos en un mismo inmueble puede favorecer la articulación interinstitucional, la racionalización de recursos, la reducción de costos indirectos asociados a servicios, mantenimiento y logística, así como una mayor coordinación en la atención a la ciudadanía.

En este contexto, se justifica la necesidad de determinar si se cuenta en el mercado con espacios locativos iguales o mejores que los actuales mediante la búsqueda y arrendamiento de un inmueble que responda de manera integral a las necesidades identificadas, contando con espacios amplios, funcionales y adaptables que permitan una distribución eficiente de las áreas de trabajo, faciliten la atención al público y se ajusten a posibles cambios en la dinámica administrativa y contractual. Así mismo, se requiere una infraestructura moderna que cumpla con los estándares de calidad, seguridad, accesibilidad y normatividad vigente, garantizando condiciones adecuadas para el desempeño de las funciones institucionales.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento busca ayudar a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a entender el mercado inmobiliario para el arrendamiento de un inmueble que satisfaga las necesidades de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

reubicar el personal adscrito a los organismos que serán intervenidos, sin que se vea afectada la correcta prestación del servicio publicó,

Adicionalmente para estructurar el proceso de contratación con la información necesaria que permita alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Tabla 1. Definiciones

Termino/ Sigla	Definición
Alquiler o Arriendo	Es el pago de una cantidad de dinero acordada previamente en un contrato, en este se específica un cambio del derecho al goce exclusivo de la propiedad residencial, generalmente efectuado mediante pagos periódicos.
Arrendador	Es arrendador el propietario del inmueble arrendado, quien se obliga a ceder el uso o goce del inmueble
Arrendatario	El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar el inmueble a cambio del pago de un canon o remuneración
Bienes Inmuebles	Puede llamarse también "bienes raíces", son propiedades que no pueden ser movidas de un lugar a otro, como viviendas, edificios y terrenos.
Canon	Monto que se paga regularmente por el alquiler o arrendamiento de una propiedad.
Contrato	Es el negocio jurídico por medio del cual se imponen a las partes obligaciones recíprocas y se conceden derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través del presente proceso de contratación

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Etapas del Contrato	Fases en las que se divide la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las actividades propias de cada una de ellas las cuales pueden ser utilizadas por la Entidad Estatal para estructurar las garantías del contrato
Inmobiliaria	Una empresa dedicada a la compra, venta, alquiler o administración de inmuebles.
Plazo del arrendamiento	Identifica en meses o años la duración del arrendamiento.
Servicios Públicos	Los servicios públicos de suministro (agua, electricidad y gas) son fundamentales y desempeñan un papel esencial en el desarrollo económico y social. Los servicios públicos de suministro de calidad son una condición sine qua non para la erradicación efectiva de la pobreza
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente
Código UNSPSC	(United Nations Standard Products and Services Code) es un sistema de clasificación que se utiliza para categorizar bienes, productos y servicios a nivel mundial
Gastos de Funcionamiento	Son los gastos necesarios para el normal ejercicio de las funciones de la entidad, y hacen parte de éstos los servicios personales, gastos generales y transferencias.
Gastos Generales	Son los causado por concepto de adquisición de bienes y servicios necesarios para el normal funcionamiento de la administración y hacen parte de estos conceptos, entre otros, compra de equipos, materiales y suministros, mantenimiento, arrendamientos, impresos y publicaciones, servicios de comunicación y transporte, etc

Fuente: Elaboración Propia, www.arriendo.com

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.
En ese orden de ideas, la UAEGBS, atendiendo a la función de identificar necesidades inmobiliarias y en el marco del techo presupuestal, enfoca sus logros en asegurar que los organismos del Distrito Especial de Santiago de Cali puedan cumplir cabalmente con sus funciones y brindar un servicio de calidad a la ciudadanía, dado que es fundamental contar con espacios físicos que respondan a sus necesidades operativas y misionales. La identificación y gestión de necesidades inmobiliarias para los organismos del Distrito, permite asegurar la planificación, administración y ejecución de políticas y programas, los cuales requieren instalaciones que no solo ofrezcan espacios adecuados, sino que también aseguren condiciones de seguridad, accesibilidad, funcionalidad, eficiencia y garanticen la prestación de un servicio a la ciudadanía en general.

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

El sector inmobiliario en Colombia se encuentra estrechamente vinculado al desempeño del sector de la construcción, el cual continúa siendo un pilar fundamental para la economía nacional debido a su aporte significativo al Producto Interno Bruto (PIB) y a la generación de empleo. De acuerdo con cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el primer semestre de 2025 la economía nacional registró un crecimiento del 2,4 % frente al mismo periodo de 2024. No obstante, el valor agregado de la construcción presentó una contracción del 3,5 % en el primer trimestre del año 2025, explicada principalmente por una disminución del 7,0 % en edificaciones, mientras que las obras civiles evidenciaron un repunte importante al crecer 9,6 % en el segundo trimestre, contribuyendo de manera positiva al dinamismo económico.

En el mercado laboral, las condiciones muestran señales de recuperación que favorecen la actividad inmobiliaria. Para julio de 2025, la tasa de desempleo se ubicó en 8,8 %, la más baja para un mes de julio desde 2001. Asimismo, la tasa de ocupación alcanzó 58,9 % y la participación laboral llegó a 64,6 %, lo cual refleja un entorno más estable para el desarrollo y colocación de proyectos inmobiliarios, aunque subsisten desafíos estructurales como la informalidad y la presión sobre costos operativos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Durante los últimos años, la actividad constructora y por extensión el mercado inmobiliario ha experimentado fluctuaciones derivadas de condiciones macroeconómicas, regulatorias y técnicas. En 2023 se presentó una contracción histórica en ventas, lanzamientos e iniciaciones de vivienda, con reducciones entre el 20 % y el 40 %, configurando el deterioro más profundo en una década. Sin embargo, desde mediados de 2024 se observa una recuperación progresiva, especialmente en obras civiles, que crecieron 16,5 % interanual en el tercer trimestre, impulsadas por proyectos estratégicos como el Metro de Bogotá, los programas viales de quinta generación (5G) y la construcción de infraestructura recreativa y deportiva.

En 2024, la inversión en infraestructura aumentó 7,6 % interanual, consolidándose como un motor relevante de reactivación económica. Este comportamiento ha sido respaldado por políticas públicas orientadas a agilizar la ejecución de proyectos de alto impacto, así como por alianzas estratégicas entre entidades del orden nacional, territorial y actores del sector privado.

Pese a ello, el sector sigue enfrentando presiones derivadas de la inflación, el costo del crédito y las interrupciones en las cadenas de suministro. El incremento en los precios de insumos como el cemento y el acero influenciado por factores externos y medidas como el arancel del 35 % a las importaciones de barras de acero desde China, Turquía y Rusia ha elevado los costos de desarrollo de proyectos inmobiliarios tanto de tipo residencial como no residencial. Estos sobrecostos inciden directamente en los valores de arriendo y en la disponibilidad de inmuebles aptos para la ocupación institucional o empresarial.

En materia de empleo formal, aunque el DANE no ha divulgado datos específicos para la actividad edificadora en 2025, se estima que el sector generó en 2023 un promedio de 1,03 millones de puestos de trabajo formales, equivalentes al 7,2 % del total nacional. La tendencia positiva observada en marzo de 2025 en el mercado laboral sugiere una posible recuperación en la ocupación vinculada al sector inmobiliario, históricamente relevante para absorber mano de obra en diferentes regiones.

Desde el punto de vista técnico y operativo, Colombia cuenta con un ecosistema consolidado de proveedores, arrendadores y promotores inmobiliarios capaces de atender la demanda de inmuebles institucionales, empresariales y comerciales. Aunque la adopción de tecnologías como métodos constructivos industrializados, materiales sostenibles y sistemas de eficiencia energética se encuentra en proceso de maduración,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla lideran la transición hacia estándares más modernos y sostenibles en el desarrollo y adecuación de inmuebles.

En términos de demanda, los indicadores sectoriales revelan una coyuntura retadora. Según la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), las preventas de vivienda disminuyeron 31,2 % durante los primeros cuatro meses de 2024 frente al mismo periodo de 2023. Este comportamiento evidencia un menor ritmo de inversión en vivienda y una mayor prudencia del mercado, lo que afecta tanto la oferta de nuevos proyectos como la dinámica de arrendamiento. No obstante, la demanda por inmuebles destinados a actividades administrativas, servicios públicos e infraestructura social mantiene estabilidad, dado su carácter estratégico y la necesidad de asegurar la continuidad de operaciones institucionales.

En síntesis, el sector inmobiliario en Colombia mantiene un rol estratégico en el desarrollo económico y social del país. Aunque enfrenta desafíos derivados del aumento en los costos de construcción, las presiones inflacionarias, las condiciones financieras y la desaceleración en la demanda residencial, persisten oportunidades relevantes en infraestructura, renovación urbana, arrendamiento institucional y edificaciones sostenibles. La articulación efectiva entre el Estado, los gremios sectoriales y los actores privados será determinante para consolidar la recuperación, estabilizar la oferta de inmuebles y promover un crecimiento sostenible en los próximos años.

De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión cuarta, adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C. 2022, las empresas que hacen parte del sector en estudio se pueden clasificar en los siguientes códigos CIIU: L6810.

L6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados:

Esta clase incluye:

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
- El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días: - Promoción y comercialización de proyectos

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

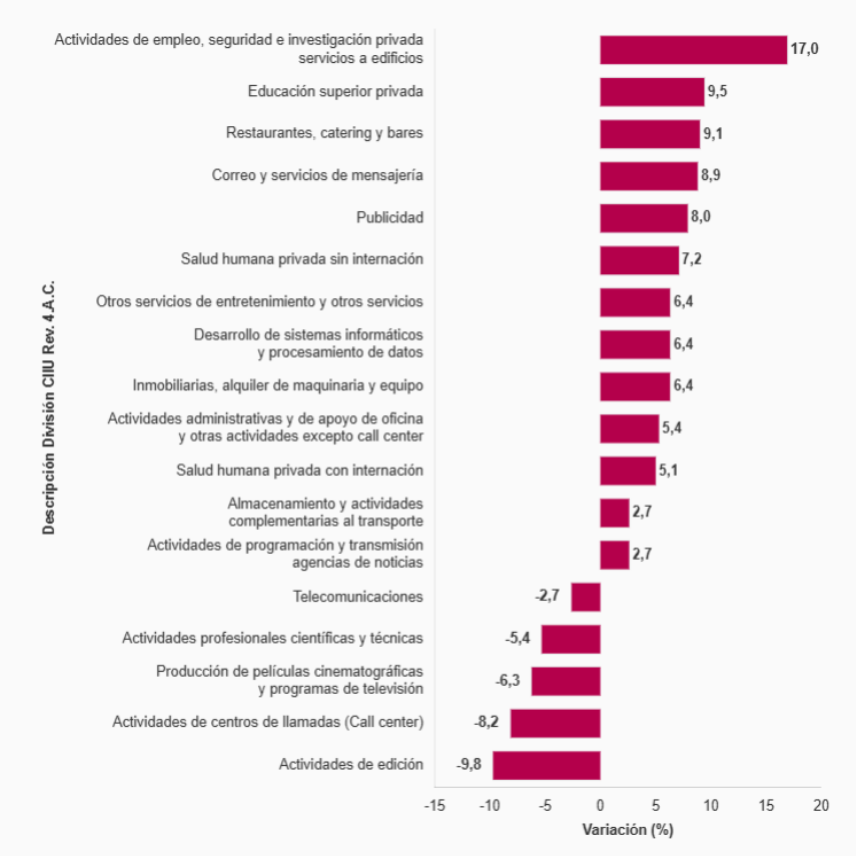
inmobiliarios. - Subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. - El suministro de espacio solo para albergue de animales.

VARIABLES MACROECONÓMICAS:

- **Encuesta Mensual de Servicios (EMS)**

En octubre de 2025, conforme a la encuesta publicada el 15 de diciembre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Gráfica 1. Encuesta Mensual de Servicios



Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En el año móvil hasta octubre de 2025, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta octubre de 2024.

Tabla 2. Encuesta Mensual de Servicios por ingresos, personal ocupado y salarios

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	14,9	2,7	7,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,9	-2,0	11,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	-0,6	10,8
J	Divsión 58	Actividades de edición	-2,7	-5,0	7,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3,2	-0,5	8,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,6	-3,1	5,1
J	División 61	Telecomunicaciones	4,4	-7,0	7,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,9	-1,0	7,4
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,3	0,9	7,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,6	-7,1	8,7
M	Clase 7310	Publicidad	4,2	-2,4	10,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,0	-2,3	9,8
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,2	-4,1	7,7
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	6,9	3,9	7,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,8	-1,5	7,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,3	-1,9	5,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,7	-0,0	7,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,5	-0,6	10,3

Fuente: DANE, EMS.

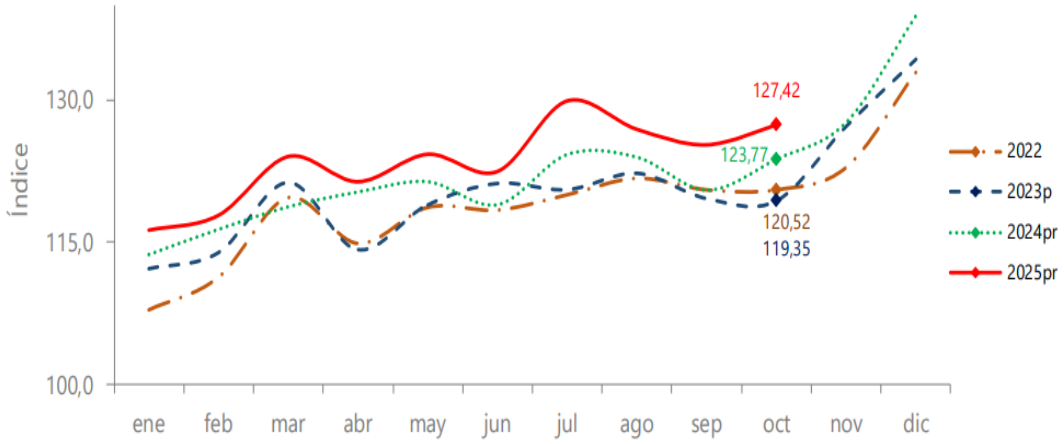
El subsector de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo presentó un crecimiento moderado: registró un incremento del 6,4 % en sus ingresos nominales, acompañado de una disminución del 0,5 % en el personal ocupado. Este comportamiento evidencia una expansión en los ingresos, aunque con una ligera contracción en el nivel de empleo, lo que podría asociarse a mejoras en productividad o ajustes operativos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- **Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)**

Para el mes de octubre de 2025pr, conforme al informe publicado el 18 de diciembre de 2025, el ISE en su serie original, se ubicó en 127,42, lo que representó un crecimiento de 2,95% respecto al mes de octubre de 2024pr (123,77)

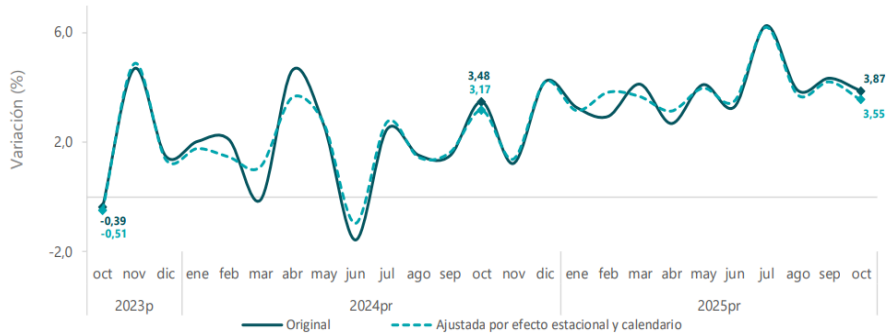
Gráfica 2. Indicador de Seguimiento a la Economía



Para el mes de octubre de 2025pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 139,64, lo que representó un crecimiento de 3,87% respecto al mes de octubre de 2024pr (134,44). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de octubre de 2025pr, se ubicó en 141,22, lo que representó un crecimiento de 3,55% respecto al mes de octubre de 2024pr (136,38)

Gráfica 3. Indicador de Seguimiento a la Economía octubre 2025 – Actividades Terciarias

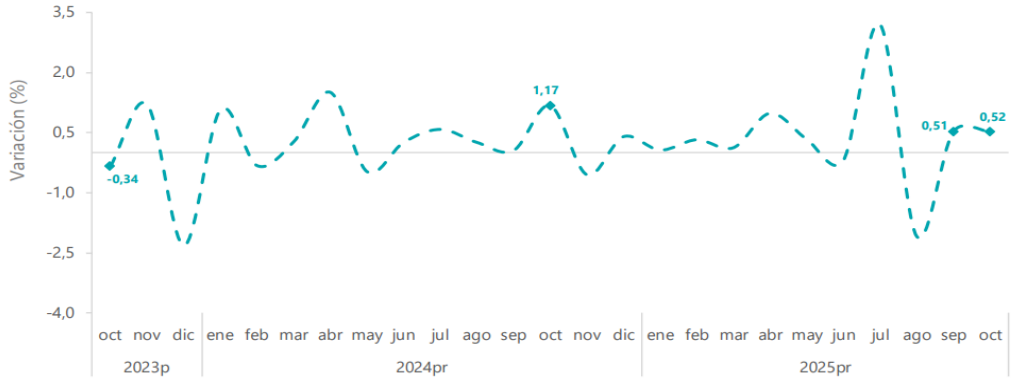
Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



Fuente: DANE, ISE
[Pr]preliminar
[P]provisional

Para el mes de octubre de 2025pr el índice de las actividades terciarias en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 141,22, lo que representó un crecimiento de 0,52%, respecto al mes de septiembre de 2025pr (140,49).

Gráfica 4. Indicador de Seguimiento a la Economía octubre 2025 – Actividades Terciarias Ajustada



Fuente: DANE, ISE
[Pr]preliminar
[P]provisional

En conclusión, los resultados del ISE para octubre de 2025[pr] evidencian una dinámica positiva de la actividad económica, con un crecimiento anual del 2,95 % en la serie

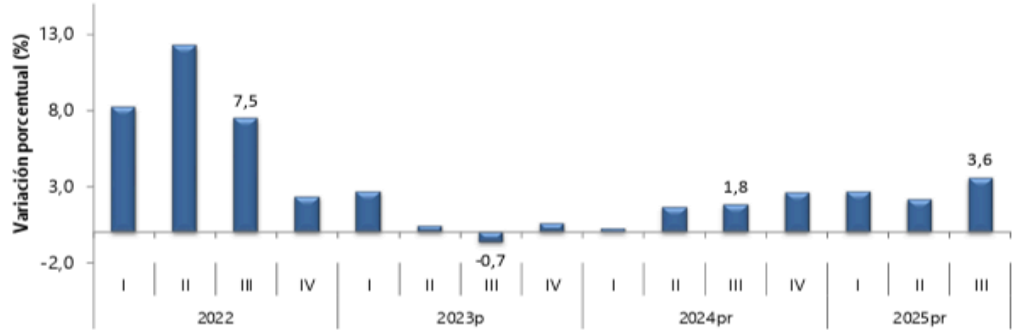
Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

original, lo que confirma una tendencia de expansión moderada frente al mismo mes del año anterior. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por las actividades terciarias, las cuales registraron incrementos superiores al promedio general, tanto en la serie original (3,87 %) como en la serie ajustada por efecto estacional y calendario (3,55 %), reflejando un desempeño sólido y sostenido del sector servicios. En conjunto, estas cifras indican una contribución significativa de las actividades terciarias al crecimiento económico y una evolución favorable de la demanda interna durante el período analizado.

- **Producto Interno Bruto (PIB)**

  PIB DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN (III TRIMESTRE 2025, preliminar).

Gráfica 5. Tasa de crecimiento en volumen[1] 2022-I / 2025[pr]-III



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[p]provisional

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

En el tercer trimestre de 2025[pr], el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024[pr]. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025[pr], respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. 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 5,1% (contribuye 1,0 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 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

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. Evidenciando un crecimiento sostenido del sector.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tabla 3. Resultados tercer trimestre 2024 actividades inmobiliarias

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

Fuente: DANE, PIB_T

- **Índice de Precios al Consumidor (IPC):** RESULTADOS DEL MES DE DICIEMBRE 2025.

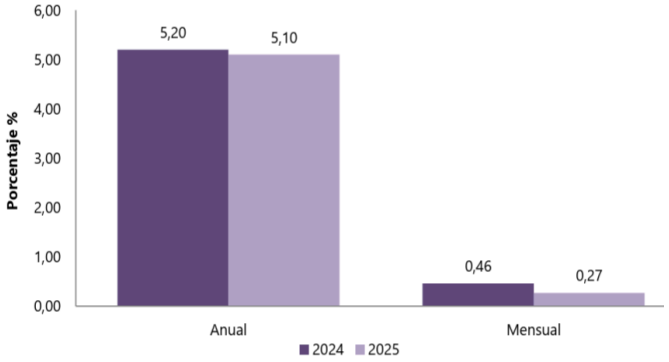
De acuerdo con la información presentada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en su informe publicado el 8 de enero de 2026, para el mes de diciembre de 2025 el Índice de Precios al Consumidor (IPC) (ver Gráfico 1) registró el siguiente comportamiento:

- Una variación mensual de 0,27 %, en comparación con noviembre de 2025.
- Una variación acumulada de 5,10 % en lo corrido del año.

Adicionalmente, conforme a la Encuesta de Opinión Financiera (EOF) más reciente, realizada por Fedesarrollo en noviembre de 2025, los analistas estimaban que la inflación al cierre del año se ubicaría en 5,19 %, dentro de un rango entre 5,13 % y 5,28 %, lo que representó una reducción frente al 5,37 % esperado en la edición de noviembre. Este resultado confirma una tendencia favorable en el comportamiento de la inflación, la cual constituye un referente positivo para la toma de decisiones relacionadas con ajustes e incrementos futuros.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Gráfica 6 IPC Variaciones Total nacional diciembre 2024 - 2025

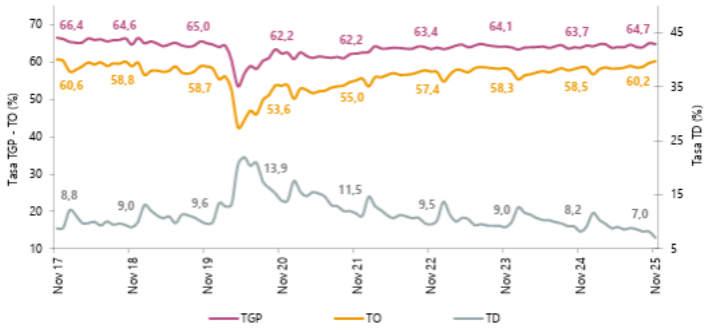


Fuente: Dane

- **Mercado Laboral:**

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Gráfica 7. Indicadores de mercado laboral mes y trimestre móvil para el total nacional y total 13 ciudades y áreas metropolitanas.



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- **Salario Mínimo.**

El incremento se fijó en 9.53% y el salario mínimo legal vigente en Colombia pasó de $1.300.000 a $1.423.500 sin auxilio de transporte y este quedó establecido por un valor de $200.000 de acuerdo al Decreto 1572 de 2024.

Tabla 4. Salario mínimo mensual en Colombia

Salario mínimo en Colombia por año						
Año	Salario diario ($)	Salario mensual ($)	Variación % anual **	Inflación anual	Auxilio de transporte ($)	Salario + auxilio en COP
2020	$29 260	$877 803	6%	1,61%	$102.854	$980.657
2021	$30 284	$908 526	3,5%	3,47%	$106.454	$1.014.980
2022	$33 333	$1 000 000	10,07%	12,53%	$117.172	$1.117.172
2023	$38 666	$1 160 000	16%	13.12%	$140.606	$1.300.606
2024	$43 333	$1 300 000	12,07%	12,53%	$162.000	$1.462.000
2025	$47 450	$1 423 500	9,54%	5,2%	$200.000	$1.623.500
2026	$58.363	$1.750.905	23,00%	5,30%*	$249.095	$2.000.000

La evolución del salario mínimo en Colombia entre 2020 y 2026 evidencia una tendencia de incrementos nominales crecientes, con especial énfasis en los años 2023 y 2026, donde los ajustes superaron ampliamente la inflación observada y proyectada. En particular, el aumento del 23,0% decretado para 2026 representa un ajuste real significativo, que eleva el ingreso mínimo total (salario más auxilio de transporte) a $2.000.000, consolidando un esfuerzo redistributivo relevante, aunque con posibles implicaciones sobre los costos laborales y la sostenibilidad financiera de empleadores, especialmente en sectores intensivos en mano de obra.

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno.

De manera que los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza. Hay que señalar que estos bienes son también conocidos como bienes raíces. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos considerados como bienes inmuebles.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tipos de bien inmueble. Podemos dividir los inmuebles en cuatro grandes tipos, conforme con Economipedia:

- Bienes inmuebles por su naturaleza: En esta categoría se encuentran todos aquellos bienes inherentes al suelo.

- Bienes inmuebles por incorporación: En esta clasificación están los edificios o caminos que estuvieran en construcción.

- Bienes inmuebles por destino: Esta clasificación hace referencia a los bienes que el propietario del suelo ha puesto ahí para su uso. Un ejemplo de ello sería la maquinaria de un terreno que está destinada a una explotación por el propietario o a los abonos destinados para el cultivo de ese terreno. En definitiva, al hablar de bienes inmuebles por destino nos referimos a los bienes inmuebles que se les agregan muebles. Para que lo veamos más claro, sería el caso también de una vivienda que tiene puertas y armarios empotrados, en este caso las puertas y los armarios serían bienes inmuebles por destino, ya que son bienes muebles agregados a un bien inmueble, que en este caso es la vivienda.

- Bienes inmuebles por analogía: Dentro de este apartado se incluyen las concesiones administrativas, por ejemplo, las concesiones hipotecarias. Por último, otras de las características que tienen los bienes inmuebles es que son objeto de transacción en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, se puede negociar con las tierras, construcciones, viviendas, locales, etc. Por lo tanto, son una alternativa de inversión.

De igual forma, se particularizan otros tipos como:

- Los bienes fiscales o patrimoniales: son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- Bienes de uso público: son aquellos cuya titularidad pertenece al Estado, destinados al uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio, precisa la Sección Primera del Consejo de Estado. (Lea: Bienes de uso público explotados económicamente pueden ser gravados con impuesto predial). Estos bienes están sometidos al régimen de derecho público y sobre ellos el Estado ejerce derechos de administración y de policía, con miras a garantizar y proteger su uso y goce común, por motivos de interés general.

Teniendo presente que los predios del Distrito presentan condiciones inadecuadas para su funcionamiento, optar por el alquiler de un espacio ya acondicionado resulta más conveniente, debido a varios factores determinantes. En primer lugar, la entidad requiere movilizar al personal con celeridad, debido a que el proceso de obra es de largo alcance lo cual, sumado a trámites contractuales, interventorías y tiempos de adecuación, generaría retrasos que afectarían la operación misional de dichas dependencias. El alquiler permite una puesta en funcionamiento inmediata, asegurando continuidad en el servicio y evitando periodos de inactividad.

En segundo lugar, el Distrito carece actualmente de los recursos necesarios para asumir los costos asociados a una adecuación completa del espacio, los cuales suelen implicar gastos elevados en obra civil, redes, mobiliario y adecuaciones técnicas. El arrendamiento reduce la carga financiera inicial y permite una optimización del presupuesto disponible, destinando los recursos a funciones esenciales y evitando inversiones de capital que no son viables en la coyuntura fiscal.

Adicionalmente, el alquiler ofrece flexibilidad operativa, pues permite ajustar, ampliar o modificar el espacio según las necesidades futuras sin incurrir en costos hundidos. También reduce riesgos, dado que los inmuebles arrendados suelen contar con certificaciones, cumplimiento normativo y condiciones de seguridad ya verificadas, mientras que en una adecuación la entidad asumiría la responsabilidad técnica y jurídica de dichas intervenciones.
Por todo lo anterior, el arrendamiento se configura como la alternativa más eficiente, rápida y financieramente sostenible, garantizando la continuidad del servicio, cuidando el

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

presupuesto público y respondiendo oportunamente a las necesidades de la Administración.

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

a) El proceso de contratación directa, en la modalidad de arrendamiento, se rige por lo dispuesto en el régimen de la contratación estatal Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, Ley 1882 de 2018 y demás normas que complementen o regulen la contratación estatal, así mismo se tendrá en cuenta el Manual de Contratación del Distrito y sus decretos complementarios.
b) Se aplicarán las normas pertinentes y concernientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, principalmente en sus Artículos 100 y 101, el Título V del Libro IV del Código de Comercio, Ley 45 de 1990, Ley 389 de 1997 y demás normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil y en el Código de Comercio.
c) Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y aquellas normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
d) Ley 1474 de 2011: Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
e) Ley 1933 DE 2018, Por medio de la cual se categoriza al municipio de Santiago de Cali como Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios.
f) Decreto Extraordinario No. 411.0.20.0516 del 28 de septiembre del 2016 por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias. Esta normativa en su artículo 223 establece la creación del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, cuya misión es, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 225, garantizar a través de la formulación de políticas, planes, programas y proyectos que, la planeación, gestión, ordenamiento y control del medio ambiente de la ciudad se desarrolle de manera armónica y sostenible.
g) Código Civil, art. 1973-2027: Definición de arrendamiento: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

h) Artículos 518 a 524 del Código de Comercio: Pese a que el contrato de arrendamiento de local comercial está sujeto a las mismas reglas generales contenidas en el Código Civil, pero el Código de Comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante.

i) Artículo 426, 427 y 476 del Estatuto Tributario / Artículos 1134 a 1136 del Código de Comercio: Los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, aseo público, recolección de basuras y gas domiciliario, ya sea conducido por tubería o distribuido en cilindros son servicios excluidos de IVA.

j) El Estatuto General de Contratación de la Administración Pública en su artículo 13, establece que "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley." Aplicable a contratos de esta índole.

k) El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

l) Por su parte, el literal i), numeral 4º, artículo 2 º de la Ley 1150 de 2007, establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendador o arrendataria, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

N/A

5.5. DOCUMENTOS TIPO

N/A

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

N/A

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

Basado en lo consignado en los Criterios Ambientales para servicio requerido, se considera pertinente que el oferente cuente con todos los requerimientos de correcta disposición de residuos inherentes del contrato, dando cumplimiento a lo establecido en el

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Decreto 1076 de 2015 Titulo 6 o la normativa que lo sustituya. Así mismo, utilizar elementos de protección personal apropiados. De igual forma, el Oferente debe contar con buenas prácticas de ahorro y uso eficiente de agua y energía, así como disminución de carga contaminante en las aguas residuales y minimización de las emisiones producidas por el servicio de mantenimiento.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

N/A

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

N/A

5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

N/A

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

N/A

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite a Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

6.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

La tabla 5 detalla los contratos adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, relacionados con arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali:

Tabla 5. Procesos de contratación adelantados por el Distrito de Santiago de Cali.

Variable	CONTRATO 1	Contrato 2	Contrato 3
Vigencia	2025	2024	2024
Número de proceso	4181.010.26.1.187-2025	4181.010.26.1.110-2024	4181.010.26.1.109-2024
Link del proceso	LINK[1]	LINK[2]	LINK[3]
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
Cantidad de oferentes	1	1	1
Objeto contractual	SUSCRIBIR CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE 2.652,5 M², DETERMINADA EN LOS PISOS DOS (2) Y TRES (3) AL INTERIOR DEL EDIFICIO DENOMINADO HOTEL ARISTI Y	TOMAR EN ARRENDAMIENTO UN ÁREA DE 630 M2 DEL CENTRO EMPRESARIAL TORRE	TOMAR EN ARRENDAMIENTO UN ÁREA DE 1.795,42 M2 DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA

1 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7458365&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

2 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5551380&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

3 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5551293&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	PISOS TRES (3) AL SIETE (7) DEL EDIFICIO DENOMINADO PARQUEADERO ARISTI, UBICADOS EN LA CARRERA 9 # 10-04 Y CALLE 9 Y 10 # 9-40, IDENTIFICADOS CON EL NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 370-21075, NÚMERO PREDIAL NACIONAL 760010100030700060001000000001, NÚMERO PREDIAL A019300010000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 370-34373 760010100030700070001900000002	CENTENARIO, QUE COMPRENDE: EL LOCAL 103 IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 370-890972, CUYOS LINDEROS ESTÁN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 3971 DEL 5 DE AGOSTO DE 2019, OTORGADA EN LA NOTARÍA 10 DE CALI, LA OFICINA 302 IDENTIFICADA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO 370-890979 CUYOS LINDEROS ESTÁN DESCRITOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO.4851 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2013, OTORGADA EN LA NOTARÍA 23 DEL CÍRCULO DE CALI.	INMOBILIARIA NO.370-63577 Y NUMERO PREDIAL B010800010000; UBICADO EN LA CALLE 2 NORTE NO. 2N-22 EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DE CALI, DE CONFORMIDAD A LA PROPUESTA PRESENTADA, CONTRATO EN DONDE OBRA EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS COMO ARRENDATARIO Y SERÁ DESTINADO PARA LA SECRETARIA DE TURISMO
Valor del contrato	$3.415.500.000	$1.224.984.266	$1.191.308.998
Proveedor	GRUPO G 50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	MULTI OFICINAS DE COLOMBIA S.A.S	MULTI OFICINAS DE COLOMBIA S.A.S
Plazo del contrato	11 MESES	321 DÍAS	321 DÍAS
Forma de pago	EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI -UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS PAGARÁ AL ARRENDADOR EL VALOR DEL CONTRATO DE LA SIGUIENTE FORMA: 1) A TÍTULO DE CANON DE ARRENDAMIENTO, CON UN	EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI -UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS PAGARÁ	EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI - UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS PAGARÁ AL ARRENDADOR EL

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	CANON PAGADERO (12) CUOTAS: DIEZ (10) IGUALES MENSUALES COMO PAGO AL ARRENDADOR, CADA UNA POR VALOR DE TRESCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL NOVENTA Y UN PESOS ($308.409.091) CON IVA Y DISTRIBUIDO ASÍ: DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SESENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS TRES PESOS M/CTE ($259.167.303) VALOR ANTES DE IVA Y CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ($49.241.788) VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA Y LOS DOS (2) ÚLTIMOS PAGOS, QUINCENALES POR VALORES EQUIVALENTES A CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($154.204.546) CON IVA, DISTRIBUIDO ASÍ: CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MCTE. ($129.583.652), CORRESPONDIENTE AL VALOR ANTES DE IVA Y VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($24.620.894) CORRESPONDIENTE AL VALOR DEL IVA; Y UNA CUOTA POR VALOR DE CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($154.204.545) CON IVA, DISTRIBUIDO ASÍ: CIENTO	AL ARRENDADOR EL VALOR DEL CONTRATO DE LA SIGUIENTE FORMA: 1) A TÍTULO DE CANON DE ARRENDAMIENTO, CON UN CANON PAGADERO EN DOCE (12) CUOTAS COMO PAGO AL ARRENDADOR, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: DIEZ (10) CUOTAS MENSUALES CADA UNA POR VALOR DE CIENTO ONCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SEIS PESOS MCTE. ($111.362.206,) CON IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: NOVENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS ($93.581.686) VALOR ANTES DE IVA, DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS	VALOR DEL PRESENTE CONTRATO DE LA SIGUIENTE FORMA: 1) A TÍTULO DE CANON DE ARRENDAMIENTO, CON UN CANON PAGADERO EN DOCE (12) CUOTAS COMO PAGO AL ARRENDADOR, DISTRIBUIDAS DE LA SIGUIENTE MANERA: DIEZ (10) CUOTAS MENSUALES CADA UNA POR VALOR DE CIENTO OCHO MILLONES TRESCIENTOS MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS MCTE. ($108.300.818) CON IVA Y SERVICIO DE INTERNET INCLUIDO, ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: NOVENTA Y UN MILLONES NUEVE MIL NOVENTA Y UN PESOS ($91.009.091) VALOR ANTES DE IVA, DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOSNOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS $17.291.727 VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA; UNA PENÚLTIMA CUOTA

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MCTE. ($129.583.651), CORRESPONDIENTE AL VALOR ANTES DE IVA Y VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($24.620.894). EL VALOR DEL CONTRATO INCLUYE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS, LAS CUALES ESTARÁN SUJETAS A LA PRESENTACIÓN DEL INFORME MENSUAL PARA LOS PRIMEROS DIEZ (10) PAGOS Y QUINCENAL PARA LOS DOS (2) ÚLTIMOS A SATISFACCIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR Y AL ENVÍO DE LA FACTURA ELECTRÓNICA POR PARTE EL ARRENDADOR. LAS FACTURAS PRESENTADAS POR EL ARRENDADOR PARA EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEBERÁN PRESENTARSE CON VENCIMIENTO DE 30 DÍAS. EL PAGO SE REALIZARÁ MEDIANTE CONSIGNACIÓN EN LA CUENTA Y LA ENTIDAD BANCARIA QUE SE SEÑALE EN LA FACTURA QUE EMITA EL ARRENDADOR.	OCHENTA MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS $17.780.520 VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA; UNA PENÚLTIMA CUOTA EQUIVALENTE A VEINTE (20) DÍAS DE ARRENDAMIENTO (1 AL 20 DE DICIEMBRE 2024) POR VALOR DE SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS ($74.241.460) CON IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: SESENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS ($62.387.782) VALOR ANTES DE IVA, ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($11.853.678)	EQUIVALENTE A VEINTE (20) DÍAS DE ARRENDAMIENTO (1 AL 20 DE DICIEMBRE) POR VALOR DE SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ($72.200.545) CON IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: SESENTA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE PESOS ($60.672.727) VALOR ANTES DE IVA, ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS ($11.527.818) VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA, Y UN ÚLTIMO PAGO EQUIVALENTE A DIEZ (10) DÍAS DE ARRENDAMIENTO (21 A 31 DE DICIEMBRE) POR VALOR DE TREINTA Y SEIS MILLONES CIEN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

		VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA, Y UN ÚLTIMO PAGO EQUIVALENTE A DIEZ (10) DÍAS DE ARRENDAMIENTO (21 A 31 DE DICIEMBRE DE 2024) POR VALOR DE TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($37.120.746) CON IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS, ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS, DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: TREINTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS ($31.193.904) VALOR ANTES DE IVA, CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS ($5.926.842) VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA. , EL VALOR DEL CONTRATO	PESOS ($36.100.273) CON IVA Y SERVICIOS INCLUIDOS, ADEMÁS DE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS, DISCRIMINADOS DE LAS SIGUIENTE MANERA: TREINTA MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS ($30.336.364) VALOR ANTES DE IVA, CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS ($5.763.909) VALOR CORRESPONDIENTE AL IVA. , EL VALOR DEL CONTRATO INCLUYE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS, LAS CUALES ESTARÁN SUJETAS A LA PRESENTACIÓN DEL INFORME MENSUAL PARA LOS PRIMEROS 10 PAGOS Y QUINCENAL PARA LOS DOS ÚLTIMOS A SATISFACCIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR Y AL ENVÍO DE LA FACTURA ELECTRÓNICA POR PARTE DEL

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

		INCLUYE TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS RELACIONADOS, LAS CUALES ESTARÁN SUJETAS A LA PRESENTACIÓN DEL INFORME MENSUAL PARA LOS PRIMEROS 11 PAGOS Y QUINCENAL PARA LOS DOS ÚLTIMOS A SATISFACCIÓN POR PARTE DEL SUPERVISOR Y AL ENVÍO DE LA FACTURA ELECTRÓNICA POR PARTE EL ARRENDADOR. LAS FACTURAS PRESENTADAS POR EL ARRENDADOR PARA EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, DEBERÁN PRESENTARSE CON VENCIMIENTO DE 30 DÍAS. EL PAGO SE REALIZARÁ MEDIANTE CONSIGNACIÓN EN LA CUENTA Y LA ENTIDAD BANCARIA QUE SE SEÑALE EN LA FACTURA QUE EMITA	ARRENDADOR. LAS FACTURAS PRESENTADAS POR EL ARRENDADOR PARA EL PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, DEBERÁN PRESENTARSE CON VENCIMIENTO DE 30 DÍAS. EL PAGO SE REALIZARÁ MEDIANTE CONSIGNACIÓN EN LA CUENTA Y LA ENTIDAD BANCARIA QUE SE SEÑALE EN LA FACTURA QUE EMITA
Experiencia exigida	N/A	N/A	N/A

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Códigos UNSPSC	80131502 - ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES 80131500 - ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	80131502 - ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	80131502 - ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES
Garantías exigidas	CUMPLIMIENTO (ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.7 DEL DECRETO 1082 DE 2015) EJECUCIÓN CABAL DE LAS ACTIVIDADES INHERENTES AL OBJETO DEL CONTRATO, POR PARTE DEL ARRENDATARIO 20 % DEL VALOR DEL CONTRATO POR LA DURACIÓN DEL CONTRATO Y SEIS (06) MESES MÁS. PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES (ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.17. DECRETO 1082 DE 2015), EQUIVALENTE AL 5% POR LA DURACIÓN DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS. GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL. ARTÍCULO 2.2.1.2.3.1.17. DECRETO 1082 DE 2015) ESTE AMPARO DEBERÁ SER EN SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES VIGENTES. 300 SMMLV EJECUCIÓN DEL CONTRATO	EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO ESTÁ PREVISTO, EN CONSIDERACIÓN AL PAGO PERIÓDICO DE LAS OBLIGACIONES, A LA OBLIGACIÓN DE TERMINARLO ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO, ENTRE OTRAS. AHORA BIEN, TENIENDO EN CUENTA QUE CONFORME EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.5. DEL DECRETO 1082 DE 2015, LA PRESENTACIÓN DE LAS GARANTÍAS NO ES OBLIGATORIA EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA, PERO DEBEN JUSTIFICARSE SU EXIGENCIA O NO, CONFORME EL ANÁLISIS DE RIESGO REALIZADO EN LOS ANÁLISIS DEL SECTOR, NO	EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A CELEBRAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO ESTÁ PREVISTO, EN CONSIDERACIÓN AL PAGO PERIÓDICO DE LAS OBLIGACIONES, A LA OBLIGACIÓN DE TERMINARLO ANTE CUALQUIER INCUMPLIMIENTO, ENTRE OTRAS. AHORA BIEN, TENIENDO EN CUENTA QUE CONFORME EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.5. DEL DECRETO 1082 DE 2015, LA PRESENTACIÓN DE LAS GARANTÍAS NO ES OBLIGATORIA EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA, PERO DEBEN JUSTIFICARSE SU EXIGENCIA O NO, CONFORME EL ANÁLISIS DE RIESGO REALIZADO EN LOS ANÁLISIS DEL SECTOR, NO SE SOLICITARÁ GARANTÍAS.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

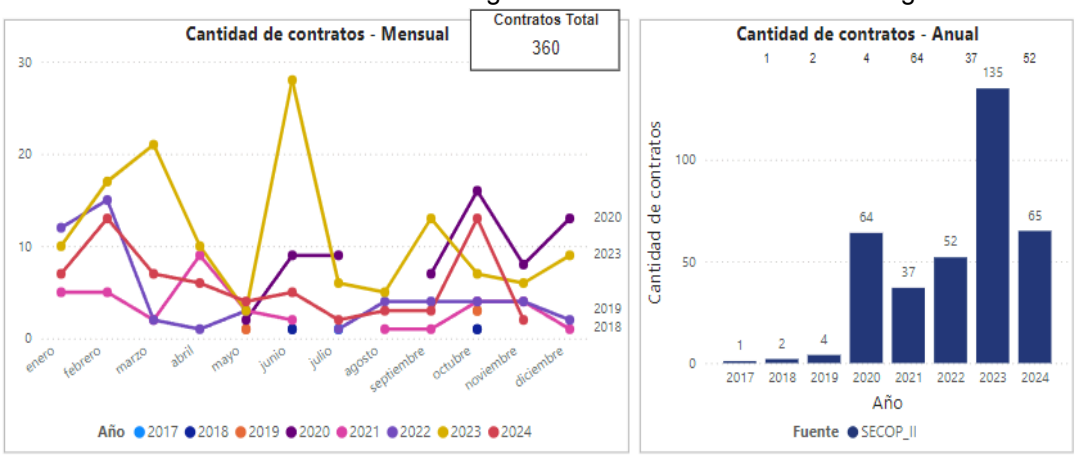
		SE SOLICITARÁ GARANTÍAS.	
Criterios de evaluación	N/A	N/A	N/A

Fuente: SECOP II.

6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

De conformidad con lo establecido en el Modelo de Abastecimiento Estratégico en el ítem de herramientas de visualización para el análisis de la demanda, la entidad estatal procedió a manera integral visualizar el comportamiento de compras histórico de la entidad que reposa en el SECOP (I, II), así:

Gráfica 8: Número de Contratos Otorgados Por La Alcaldía de Cali Categoría 8013



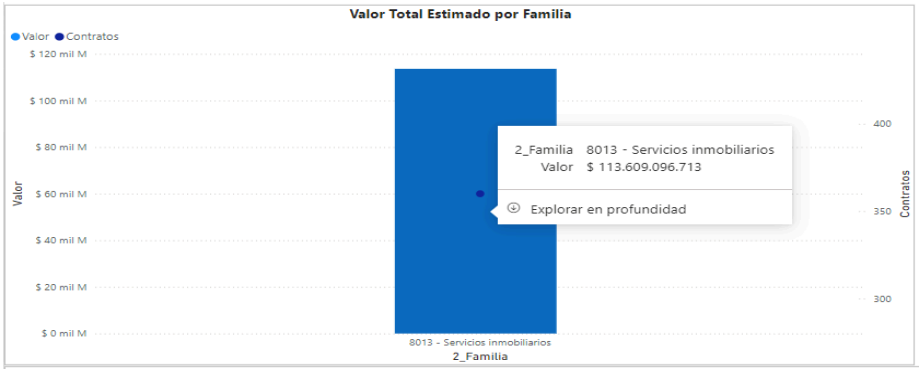
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

Las gráficas presentan la cantidad de contratos distribuidos tanto mensual como anualmente desde 2017 hasta 2024. En el gráfico mensual, se observa una variabilidad significativa en las cantidades por mes, con picos notables en marzo y junio de 2023 con 21 y 28 contratos respectivamente. En octubre de 2020 y 2023 llegan a los 16 y 13 contratos respectivamente. Esto sugiere posibles fluctuaciones estacionales o eventos específicos que incrementaron la contratación en esos períodos. En el gráfico anual, hay un incremento sostenido desde 2021, alcanzando su punto máximo en 2023 con 135

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

contratos, lo que refleja una tendencia al alza en la actividad contractual en los últimos años. El año 2024 muestra un descenso del 51%, pero aún está en curso.

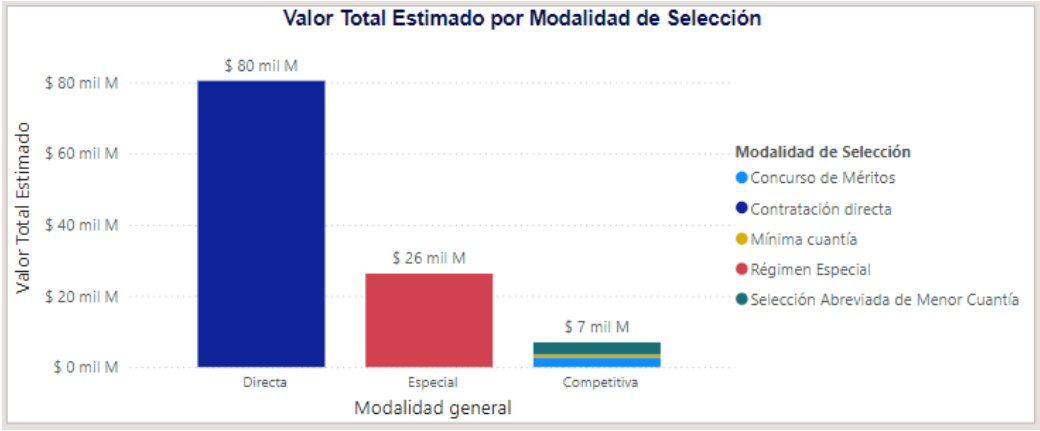
Gráfica 9: Valor de Contratos Otorgados Por La Alcaldía de Cali Categoría 8013



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

Esta gráfica muestra el "Valor Total Estimado por Familia" en el ámbito de los servicios inmobiliarios, específicamente bajo la categoría 8013. Se observa que el valor total estimado de los contratos alcanza aproximadamente los 114 mil millones de pesos, con un volumen de 360 contratos. La representación visual indica que la mayoría del valor contractual está concentrado en esta única familia, lo que sugiere una alta dependencia o enfoque en los servicios inmobiliarios dentro del conjunto de contratos analizados.

Gráfica 10: Valor de Contratos Otorgados Por La Alcaldía de Cali Modalidad de Selección - Categoría 8013



Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

La gráfica ilustra el "Valor Total Estimado por Modalidad de Selección" en diferentes categorías de contratación. Se observa que la contratación directa es la modalidad predominante, con un valor estimado de 78 mil millones de pesos, lo que representa la mayor parte del presupuesto asignado. La modalidad especial sigue con un valor estimado de 18 mil millones de pesos, mientras que la modalidad competitiva tiene un valor mucho menor, estimado en 6 mil millones de pesos. Esto indica que la mayoría de los recursos se asignan a través de contrataciones directas, lo que podría reflejar una preferencia por este tipo de modalidad en la gestión contractual.

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La tabla 6 detalla los contratos adelantados por otras Entidades Estatales, relacionados con arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali:

Tabla 6: Procesos de contratación adelantados por otras entidades estatales.

Variable	Entidad 1	Entidad 2	Entidad 3
Vigencia	2023	2024	2024
Entidad	ICBF SEDE NACIONAL	SECRETARIA DISTRITAL DE DESARROLLO ECONOMICO - ALCALDIA BOGOTÁ	IDARTES
Número de proceso	ICBF-CD-183834-2023SEN	CD-1364-2024	831-2024
Link del proceso	LINK[4]	LINK[5]	LINK[6]
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN DIRECTA.	CONTRATACIÓN DIRECTA.	CONTRATACIÓN DIRECTA.
Cantidad de oferentes	1	1	1

[4] https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5324390

[5] https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6876619&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

[6] https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5706076&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	Objeto contractual	ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN LA AVENIDA CARRERA 68 NO. 75 A -50, LOCAL 301 A Y MEZZANINE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIAS DEL ICBF.	TOMAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE, COMPLETAMENTE DOTADO PARA EL USO Y FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE DESARROLLO ECONÓMICO DE BOGOTÁ D.C., DE CONFORMIDAD CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y LAS NECESIDADES PLANTEADAS POR LA SECRETARÍA.	TOMAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL TOTAL DE INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 # 15 - 46 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D. C, CON UN ÁREA DE 5.030 MT2, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS ADMINISTRATIVAS Y MISIONALES DEL INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES -IDARTES.	
	Valor del contrato	$3.856.142.862	$4.779.571.573	$2.912.075.712	
	Proveedor	FAMOC DEPANEL S.A.S.	INDUSTRIAS METALICAS AYA SAS	KAMI SAS	
	Plazo del contrato	1 AÑO	1 AÑO	1 AÑO	
	Forma de pago	EL VALOR DEL CONTRATO A SUSCRIBIR SERÁ POR TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($3.856.142.862), INCLUIDOS TODOS LOS COSTOS DIRECTOS E	LA SECRETARÍA DISTRITAL DE DESARROLLO ECONÓMICO, PAGARÁ EL VALOR DEL CONTRATO DE LA SIGUIENTE MANERA: A) UN PRIMER PAGO DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE ENTREGA DE LOS ESPACIOS OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, POR LA SUMA DE MIL CUARENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS PESOS ($1.045.320.900) M/CTE INCLUIDO IVA Y	EL INSTITUTO DISTRITAL DE LAS ARTES – IDARTES PAGARÁ EL VALOR DEL CONTRATO DE LA SIGUIENTE MANERA: UN PRIMER PAGO ANTICIPADO EN EL MES DE MARZO DE 2024, EQUIVALENTE A LA SUMA DE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y SIETE	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

		INDIRECTOS ASOCIADOS AL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE, EL IVA, Y DEMÁS IMPUESTOS DE LEY QUE LE SEAN APLICABLES. EL VALOR DEL CONTRATO PODRÁ VARIAR TENIENDO EN CUENTA QUE LOS VALORES DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, PODRÁ AUMENTAR O DISMINUIR DEPENDIENDO DEL AUMENTO QUE SE DETERMINE EN EL PERIODO 2024. EL VALOR A PAGAR MENSUALMENTE POR CONCEPTO DE RENTA, SIN CUOTA DE ADMINISTRACIÓN, SERÁ DE TRESCIENTOS OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS UN PESO CON CINCUENTA CENTAVOS M/CTE ($308.497.801,50), INCLUIDO IVA.	ADMINISTRACIÓN, Y DEMÁS GASTOS E IMPUESTOS O CONTRIBUCIONES A QUE HAYA LUGAR Y QUE DEBA INCURRIR EL CONTRATISTA/ARRENDADOR PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES. B) UN SEGUNDO PAGO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE ENERO A MAYO DE 2025, POR LA SUMA DE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS ($1.935.345.987) M/CTE INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN, Y DEMÁS GASTOS E IMPUESTOS O CONTRIBUCIONES A QUE HAYA LUGAR Y QUE DEBA INCURRIR EL CONTRATISTA/ARRENDADOR PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO, DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES. NOTA: ESTE PAGO SE GESTIONARÁ EN EL MES DE MARZO DE 2025. C) UN TERCER PAGO CORRESPONDIENTE A LOS MESES DE JUNIO A SEPTIEMBRE Y LOS 17 DÍAS OCTUBRE DE 2025, POR LA SUMA DE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS ($1.798.904.686) M/CTE INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN, Y DEMÁS	MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($1.456.037.856) PREVIA ENTREGA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: FACTURA CON LAS FORMALIDADES DE LEY, EN ORIGINAL Y DOS COPIAS, PAZ Y SALVO DE APORTES EN SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y PARAFISCALES, ACOMPAÑADO DE ACTA DE RECIBO A SATISFACCIÓN SUSCRITA POR EL SUPERVISOR DEL CONTRATO Y ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DEL INVENTARIO DEL INMUEBLE. UN SEGUNDO PAGO EN EL MES DE AGOSTO DE 2024, EQUIVALENTE A LA SUMA DE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES TREINTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

		EL COSTO DE LA ADMINISTRACIÓN MENSUAL PARA EL 2023 ASCIENDE A LA SUMA DE DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE ($12.847.437), INCLUIDO IVA, Y PARA LA VIGENCIA 2024 PODRÁ AUMENTAR DE ACUERDO CON EL INCREMENTO QUE SE DETERMINE POR PARTE DEL ARRENDADOR O SI EXISTIERE LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.	GASTOS E IMPUESTOS O CONTRIBUCIONES A QUE HAYA LUGAR Y QUE DEBA INCURRIR EL CONTRATISTA/ARRENDADOR PARA EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ACUERDO CON LAS NORMAS VIGENTES. ESTE PAGO SE GESTIONARÁ EN EL MES DE JULIO DE 2025.	SEIS PESOS M/CTE ($1.456.037.856) PREVIA ENTREGA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: • FACTURA CON LAS FORMALIDADES DE LEY, EN ORIGINAL Y DOS COPIAS • PAZ Y SALVO DE APORTES EN SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y PARAFISCALES	
	Experiencia exigida	N/A	N/A	N/A	
	Códigos UNSPSC	80131502 - ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	80131502 – ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES	80131500 - ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	
	Garantías exigidas	EL CONTRATISTA DEBERÁ CONSTITUIR A FAVOR DEL **ICBF** GARANTÍA DE QUE TRATAN LA LEY 80 DE 1993,	**CUMPLIMIENTO:** EN CUANTÍA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL CONTRATO, POR EL TÉRMINO DE EJECUCIÓN DE ESTE Y SEIS (6) MESES MÁS.	A) CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO: ESTE AMPARO CUBRE A LA ENTIDAD ESTATAL DE LOS PERJUICIOS	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

		LEY 1150 DE 2007, Y EL DECRETO 1082 DE 2015, CONSIDERANDO EL OBJETO A CONTRATAR, LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y EL VALOR DEL CONTRATO, DICHA GARANTÍA DEBERÁ CONSTITUIRSE CON LOS SIGUIENTES AMPAROS1: ***CUMPLIMIENTO:** EN CUANTÍA EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL CONTRATO, POR EL TÉRMINO DE EJECUCIÓN DE ESTE Y SEIS (6) MESES MÁS.		DERIVADOS DE: (A) EL INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL CONTRATO, CUANDO EL INCUMPLIMIENTO ES IMPUTABLE AL CONTRATISTA; (B) EL CUMPLIMIENTO TARDÍO O DEFECTUOSO DEL CONTRATO, CUANDO EL INCUMPLIMIENTO ES IMPUTABLE AL CONTRATISTA; (C) LOS DAÑOS IMPUTABLES AL CONTRATISTA POR ENTREGAS PARCIALES DE LA OBRA, CUANDO EL CONTRATO NO PREVÉ ENTREGAS PARCIALES; Y (D) EL PAGO DEL VALOR DE LAS MULTAS Y DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA. LA VIGENCIA DEL AMPARO COMPRENDERÁ EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y HASTA SU LIQUIDACIÓN QUE SE HARÁ DENTRO DE LOS SEIS (6) MESES	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

				SIGUIENTES A SU FINALIZACIÓN, Y SU VALOR SERÁ DEL TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO. B) DEVOLUCIÓN DEL PAGO ANTICIPADO: LA GARANTÍA DE PAGO ANTICIPADO DEBE ESTAR VIGENTE HASTA LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO O HASTA QUE LA ENTIDAD ESTATAL VERIFIQUE EL CUMPLIMIENTO DE TODAS LAS ACTIVIDADES O LA ENTREGA DE TODOS LOS BIENES O SERVICIOS ASOCIADOS AL PAGO ANTICIPADO, DE ACUERDO CON LO QUE DETERMINE LA ENTIDAD ESTATAL. EL VALOR DE ESTA GARANTÍA DEBE SER EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL MONTO PAGADO DE FORMA ANTICIPADA, YA SEA ESTE EN	

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

			DINERO O EN ESPECIE, POR LO TANTO, PARA EFECTOS DEL PRESENTE CONTRATO SE TOMARÁ POR EL PLAZO DEL MISMO Y SEIS (6) MESES MÁS. EL PROVEEDOR DENTRO DE LOS TRES DÍAS SIGUIENTES A SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DEBERÁ SUBIR A LA PLATAFORMA TRANSACCIONAL DE SECOP II LA PÓLIZA PARA LA REVISIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DE LA ENTIDAD.
Criterios de evaluación	N/A	N/A	N/A

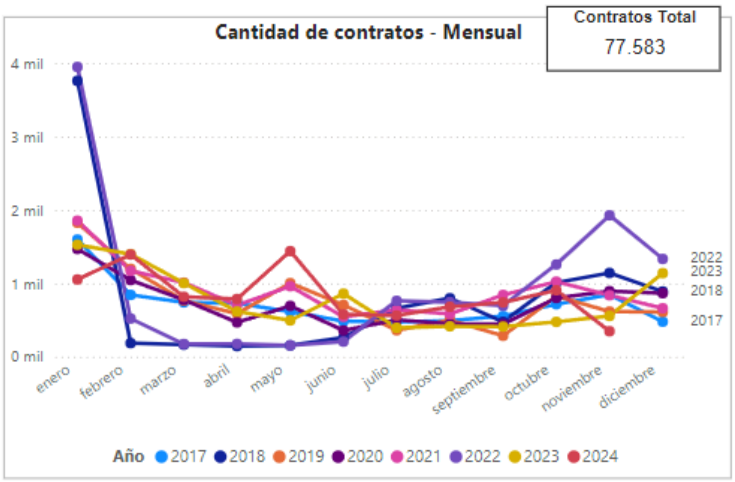
Fuente: SECOP II.

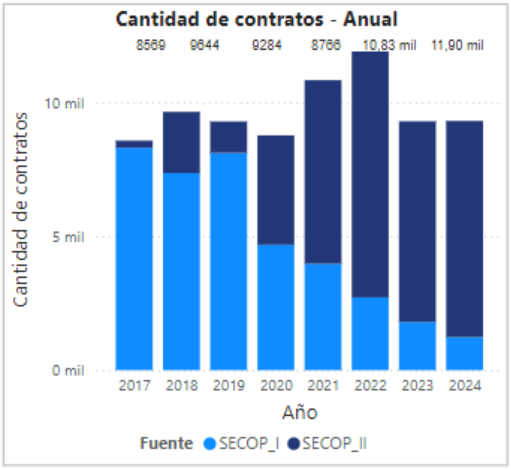
6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

De conformidad con lo establecido en el Modelo de Abastecimiento Estratégico en el ítem de herramientas de visualización para el análisis de la demanda, la entidad estatal procedió a manera integral visualizar el comportamiento de compras histórico de otras entidades estatales que reposan en el SECOP (I, II), así:

Gráfica 11. Número de Contratos Otorgados En Colombia - Categoría 8013

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.





Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

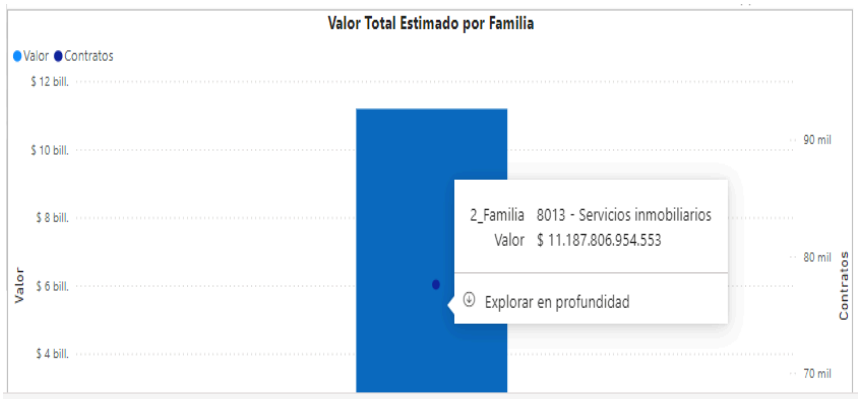
La gráfica presenta un análisis de la cantidad de contratos adjudicados tanto mensualmente como anualmente en Colombia entre 2017 y 2024. En la gráfica de la izquierda, se observa una tendencia mensual donde el número de contratos es mayor en enero, con una disminución significativa en los meses siguientes, seguido de un comportamiento relativamente estable a lo largo del resto del año, con ligeros picos en mayo y en noviembre de 2022.

La línea correspondiente a 2024 muestra una tendencia descendente a lo largo del año con picos en los meses de febrero, mayo y octubre con 1.393, 1.439 y 906 contratos respectivamente.

En la gráfica de la derecha, se evidencia una tendencia general al alza en la cantidad anual de contratos desde 2017 hasta 2024, destacando un notable aumento en 2022 con 10,83 mil contratos, seguido de una ligera disminución en 2023, manteniéndose en el 2024 alcanzando casi 9.3 mil contratos. Esto sugiere una estabilidad en la actividad contractual en los últimos años, con un impacto visible de la transición entre SECOP I y SECOP II, como se muestra en la división de colores en las barras.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

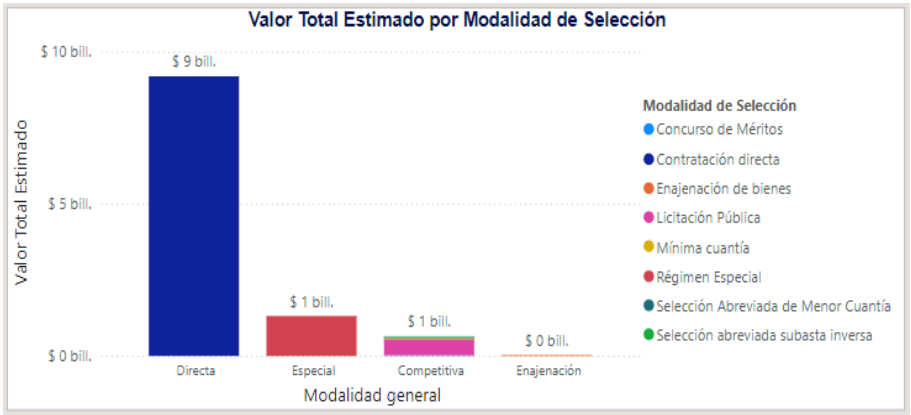
Gráfica 12: Valor de Contratos Otorgados En Colombia - Categoría 8013



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

La gráfica muestra el valor total estimado de contratos en la familia "8013 - Servicios inmobiliarios". El eje vertical izquierdo indica el valor total en miles de millones de pesos, mientras que el eje vertical derecho muestra el número de contratos. El valor total estimado para esta familia es de aproximadamente 11.2 billones de pesos, con un número de contratos cercano a los 77.6 mil. Esto sugiere que, aunque el número de contratos en esta familia es considerablemente alto, el valor total asociado también es significativo

Gráfica 13: Valor de Contratos Otorgados En Colombia
Modalidad de Selección Categoría 8013



Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico - Colombia Compra Eficiente

La gráfica ilustra el valor total estimado de contratos según la modalidad de selección en tres categorías generales: Directa, Especial y Competitiva. La modalidad Directa predomina claramente, con un valor total estimado de 9.2 billones de pesos, lo que indica que la mayoría de los recursos se adjudican a través de contratación directa. La modalidad Especial sigue en importancia, con un valor de aproximadamente 1.3 billón de pesos, mientras que las modalidades Competitiva y Enajenación tienen un valor de 0.6 y 0 billones respectivamente. Esta distribución sugiere una fuerte dependencia en la contratación directa para la adjudicación de contratos, mientras que las otras modalidades tienen un papel mucho menor en términos de valor total estimado

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

N/A

6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: La modalidad de contratación más frecuente en los ejemplos relacionados hace referencia a la Contratación Directa, tanto en otras ciudades, como en el caso del Distrito de Cali.
- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: Los plazos de los contratos en otras ciudades se observan con plazo de 12 meses, pudiendo ser más o menos dependiendo del alcance del proceso.
- Presupuesto: El presupuesto se realizó basado en la duración del contrato de arrendamiento, según la particularidad del contrato.
- Condiciones de pago: El pago acordado se establece como un valor fijo mensual, con la posibilidad de ser anualizado según la conveniencia de complementar o ajustar a las necesidades específicas. Esta flexibilidad permite adaptarlo a diferentes contextos, ya sea para efectos de planificación financiera, reportes contables o cumplimiento de obligaciones fiscales, manteniendo siempre la claridad y estabilidad en los términos del acuerdo.
- Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: No aplicó para este tipo de procesos.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Los códigos exigidos en este contrato fueron los siguiente:

Tabla 7. Códigos UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Producto
80 - Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	8013 - Servicios Inmobiliarios	801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 -Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Fuente: www.colombiacompra.gov.co

- Garantías exigidas en los procesos consultados: Las garantías solicitadas en este tipo de contratos fueron: De conformidad con la consulta evidenciada anteriormente, en atención a la naturaleza del objeto, a la cuantía del contrato, los procesos están circunscritos a la modalidad de contratación directa, que además se configuran herramientas adecuadas de seguimiento y control para la eficaz ejecución del mismo, así como en razón a que se pactan cláusulas excepcionales y que la forma de pago se prevé en un esquema adecuado de verificación de cumplimiento, adicionalmente, se evidencia que no se solicita la constitución de garantías respecto de los presentes contratos, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

Tabla 8. Garantías exigidas en los procesos evaluados.

Garantía	Descripción	Porcentaje	Vigencia
Cumplimiento del contrato	Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de la ejecución del contrato	20 % del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis (06) meses más o dependiendo de la entidad
Devolución del Pago Anticipado:	La garantía de pago anticipado debe estar vigente hasta la liquidación del contrato o hasta que la Entidad Estatal verifique el cumplimiento de todas las actividades o la entrega de todos los bienes o servicios asociados al pago	100% del monto pagado de forma anticipada, ya sea este en dinero o en especie.	Plazo del mismo y seis (6) meses más.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

	anticipado, de acuerdo con lo que determine la Entidad Estatal.		
Responsabilidad civil extracontractual	Prevenir el daño a terceros	200 SMMLV o más	Ejecución del contrato

Fuente: SECOP II

Nota: Los porcentajes pueden variar según la entidad, se incluyen las pólizas solicitadas en general.

- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: Esto incluye la especificación de los plazos de arrendamiento, la determinación de los pagos y ajustes de rentas, así como el mantenimiento y conservación de la propiedad arrendada, con adicionales como vigilancia. También se incluyeron cláusulas sobre el uso adecuado de los bienes, las condiciones para renovaciones o terminaciones anticipadas, y los procedimientos para la resolución de conflictos, siempre en conformidad con la legislación vigente y las buenas prácticas del sector inmobiliario.
- Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: No aplicó para este proceso.
- Criterios diferenciales identificados en los procesos consultados: No aplicó para este proceso.

6.7. OTRAS CONSULTAS

N/A

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por el Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali.

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

La tabla 9 detalla los proveedores identificados por la georreferenciación de 1 km a la redonda del Centro Administrativo CAM, para realizar el arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tabla 9. Empresas con la capacidad de proveer el servicio

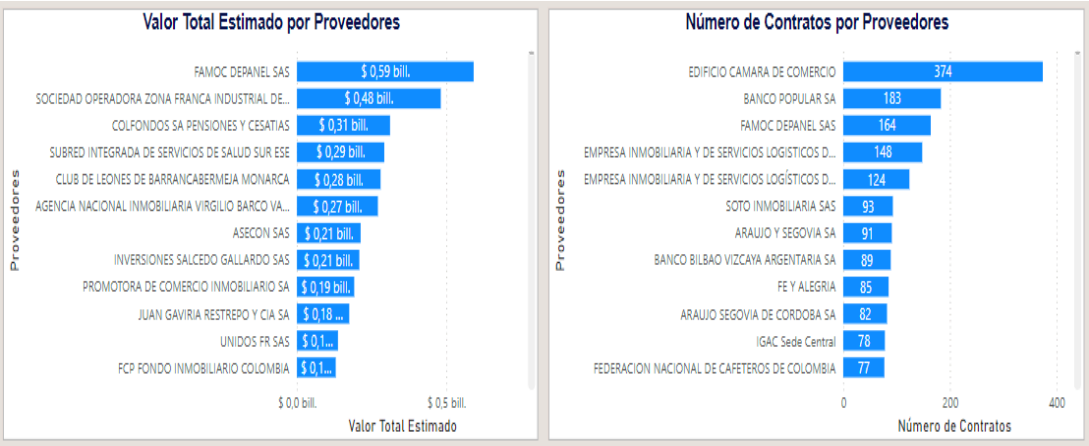
Variable	Proveedor 1	Proveedor 2	Proveedor 3	Proveedor 4
Identificación	900325566	900512969	900834279	901146905
Razón Social	JM INMOBILIARIA SAS	MULTI OFICINAS DE COLOMBIA S.A.S	GRUPO G50 SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA EN LIQUIDACION	INVERSIONES DE OCCIDENTE GJC S.A.S
Tipo de organización	PRIVADA	PRIVADA	PRIVADA	PRIVADA
Ciudad	CALI	CALI	CALI	CALI
Código CIIU	6820	6820	6810	6810 6820
Indicadores financieros	N/A	N/A	N/A	N/A
Indicadores Organizacionales	N/A	N/A	N/A	N/A

Fuente: RUES

7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

De acuerdo con el Modelo de abastecimiento estratégico, se muestra en la imagen continua las empresas que han sostenido mayor cantidad de contratos de esta clase.

Gráfica 14: Valor Total Estimado y Número de Contratos por Proveedores



Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Fuente: MAE

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

N/A

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

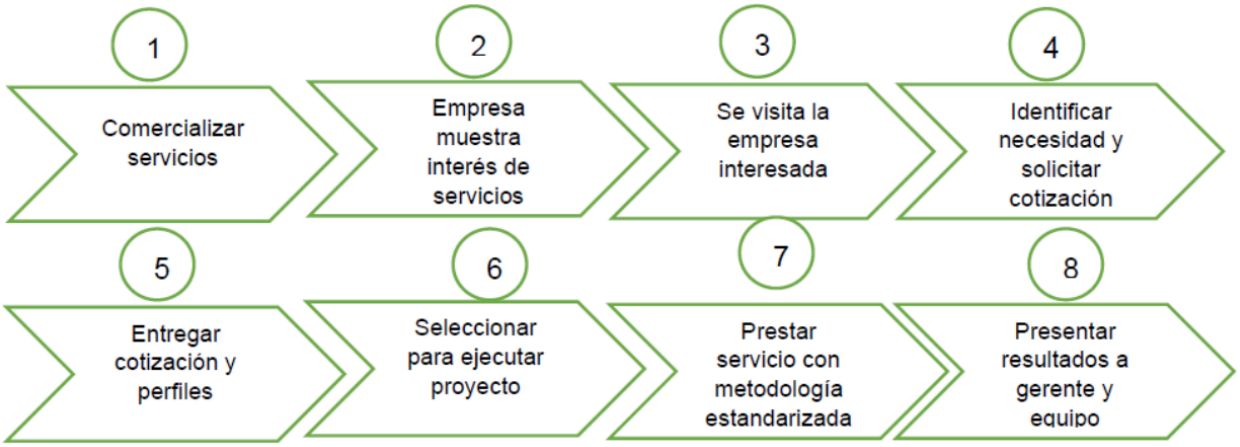
N/A

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

N/A

7.6. CADENA DE SUMINISTRO

Existen diferentes etapas y procesos en la producción, distribución y entrega del servicio, que se pueden constatar en los siguientes esquemas, así:



7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

La estructura de costos del bien, obra o servicio, de acuerdo con las recomendaciones entregadas en el capítulo 9.3.6 del documento “Guía para la estructuración del análisis del sector” y teniendo en cuenta la actividad propia que se desea contratar, pretende identificar los costos en los cuales incurre el propietario del inmueble a alquilar dentro de los cuales se encuentran los rubros embebidos en los procesos de analizar el mercado en

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

el cual se encuentra, así como los costes asociados a la prospección y promoción comercial propios del ejercicio inmobiliario que se mueve a través de la oferta y demanda de espacios y vacancia existente en edificaciones e inmuebles corporativos, los cuales incluyen los costos directos relacionados con los honorarios de cada uno de los integrantes del equipo, entre otros gastos.

Ahora bien, es importante tomar en cuenta los costos indirectos, como lo son los impuestos, entre otros.

La estructura de costos para la prestación de un servicio se divide en 3 categorías, a saber: costos directos o exclusivos, costos compartidos y costos indirectos.

Los costos directos o exclusivos son aquellos que están asociados exclusivamente a la prestación de un servicio.

En segundo lugar, los costos compartidos son costos de los procesos misionales que participan directamente en la operación de dos o más servicios.

Por último, se entiende por costos indirectos de un servicio aquellos que no participan directamente en la operación del negocio, pero que sirven de apoyo a la operación total de la empresa. Entre estos costos indirectos cabe mencionar los que se enuncian a continuación de manera ilustrativa:

a. Áreas de apoyo de la dirección central de la compañía, tales como presidencia, contabilidad, finanzas, jurídica, mercadeo, por mencionar algunas de las más relevantes.
b. Impuesto de renta, capital de trabajo, ingresos y costos no operacionales

Para la estructura de costos, es fundamental considerar las variables que inciden directamente en el precio final del producto o servicio. Estas variables incluyen:

- **Valor unitario base gravable:** El costo inicial del bien o servicio antes de la aplicación de impuestos y otras cargas fiscales.
- **Valor unitario con IVA (si aplica):** El costo total del bien o servicio, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que es obligatorio en muchas jurisdicciones y afecta directamente el precio al consumidor final.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- **Costos de transporte:** Los gastos relacionados con el traslado de bienes desde el punto de origen hasta el destino final, que pueden variar significativamente según la distancia, el medio de transporte y las condiciones logísticas.
- **Estampillas e impuestos:** Otros gravámenes y cargas fiscales adicionales que pueden aplicarse dependiendo de la normativa local, tales como impuestos específicos, tasas de registro y sellos fiscales.
- **Otros costos asociados al desarrollo de la ejecución:** Gastos adicionales necesarios para la implementación y ejecución del proyecto, que pueden incluir costos de instalación, capacitación, mantenimiento, entre otros.
- **Descuento:** Entendido como la reducción aplicada sobre el valor unitario base gravable o sobre el valor total del bien o servicio, la cual es otorgada por el proveedor como parte de sus condiciones comerciales. Puede derivarse de negociaciones directas, compras en volumen, pronto pago u otros incentivos comerciales. Su aplicación disminuye el costo final reconocido en el proceso de contratación y debe quedar claramente especificada para garantizar transparencia y trazabilidad en la evaluación económica.

Es crucial que estas variables sean rigurosamente contempladas al organizar la propuesta por parte de los oferentes, ya que determinan la viabilidad económica y la competitividad de la oferta. Una consideración detallada y precisa de estos costos asegura que la propuesta sea realista, financieramente sólida y ajustada a las exigencias del proyecto, evitando así sobrecostos inesperados y garantizando una adecuada planificación presupuestaria.

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

N/A

7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

N/A

8. ESTUDIO DEL MERCADO

Con el objetivo de identificar un inmueble que permita dar cumplimiento al objeto contractual, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicio realizó la identificación de bienes inmuebles de propiedad del Distrito de Santiago de Cali que cuente con las características necesarias para albergar al personal esencial de cada organismo a reubicar de manera temporal.

Por lo anterior se listaron los inmuebles del Distrito de Santiago de Cali:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

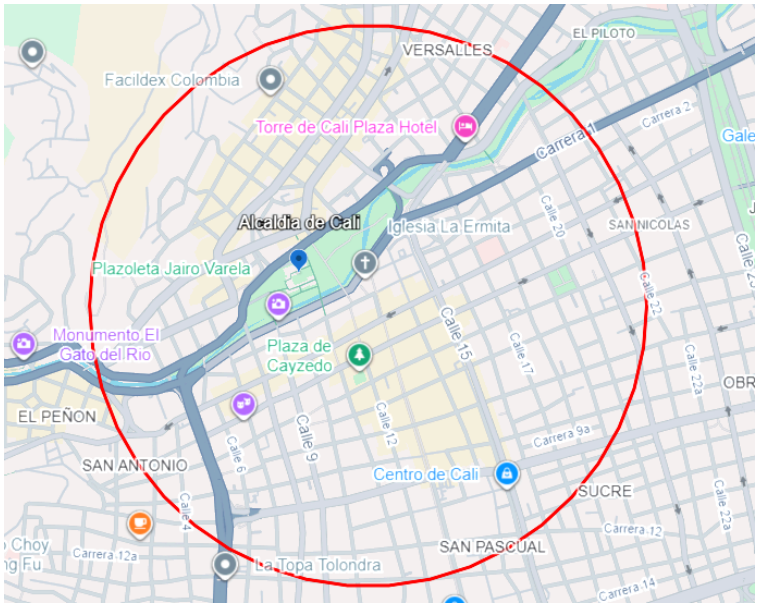
No°	MATRICULA INMOBILIARIA	No° PREDIAL	DIRECCIÓN	AREA TERRENO
1	370-485483	A039601000901	Carrera 6. N. 16-47 B /San Nicolas	Local (35A) Centro Comercial Megacentro Internacional
2	370-485491	A039601080901	Carrera 6. N. 16-47 B /San Nicolas	Local (43A) Centro Comercial Megacentro Internacional
3	370-485492	A039601090901	Carrera 6. N. 16-47 B /San Nicolas	Local (44A) Centro Comercial Megacentro Internacional
4	370-485493	A039601100901	Carrera 6. N. 16-47 B /San Nicolas	Local (45A) Centro Comercial Megacentro Internacional
5	370-284546	K071601380000	Calle 6. N. 74A-12 B /Capri	Local (26) Edificio Sorrento
6	370-284550	K071601820000	Calle 6. N. 74A-12 B /Capri	Local (30) Edificio Sorrento
7	370-9008	A024000130901	Carrera 3. N. 10-12 Barrio San Pedro	Garaje N.2 Edificio Colombia
8	370-9065	A024000720901	Carrera 3A No. 10 - 12 Edificio Colombia Barrio San Pedro	Apartamento 503 Edificio Colombia
9	370-336677	J061202330000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 366
10	370-336720	JO61202760000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 427
11	370-336721	JO61202770000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 428
12	370-336722	JO61202780000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 429
13	370-336723	JO61202790000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 430
14	370-336724	J061202800000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 431
15	370-336725	J061202810000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 432
16	370-336781	J061203370000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 538
17	370-336782	J061203380000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 539
18	370-336783	J061203390000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 540
19	370-336784	J061203400000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 541
20	370-336785	J061203410000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Local 542
21	370-336901	J061204550000	Calle 30 Norte .N. 2BN-42 Centro Comercial Santiago de Cali	Deposito 27
22	370-10361	J060500260000	Avenida 3 Norte .N. 35-23	Local 203
23	370-115918	A042900250000	Calle 21 N. 3-27 Barrio San Nicolas	Casa
24	370-583248	F076805960000	Transversal 2A N. 1C - 148 B / Nápoles	Terreno y Construcción
25	370-38119	A020800080000	Carrera 10 N. 13A – 14 B/ Calvario	Edificación compuesta por locales comerciales
26	370-295673	D050900110000	CALLE 43 A # 15 - 52	Edificación

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Una vez analizados los activos inmobiliarios del Distrito de Santiago de Cali, la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios elaboró el respectivo sustento técnico y jurídico en relación con la inexistencia de inmuebles distritales idóneos para el desarrollo de las actividades misionales y la reubicación del personal administrativo. Dicho análisis concluye que el Distrito de Santiago de Cali no cuenta, dentro de su inventario de bienes inmuebles, con predios que se ajusten a los requerimientos necesarios para el cumplimiento de las funciones misionales de los organismos distritales, ni para la reubicación del personal administrativo.

Los inmuebles existentes corresponden, en su mayoría, a bienes improductivos que ingresaron al patrimonio distrital como resultado de daciones en pago u otros mecanismos no planificados, y cuya destinación a usos misionales resulta inviable, durante la ejecución de las obras de adecuación y modernización.
En consecuencia, se hace necesario realizar la búsqueda de un inmueble externo con características equivalentes que permita garantizar la continuidad del servicio público sin afectar la operación administrativa. Para ello, se definió un radio de georreferenciación de 1 kilómetro a la redonda del CAM, atendiendo criterios de eficiencia administrativa, movilidad, accesibilidad al ciudadano, seguridad, conectividad institucional y proximidad operacional, dado que dentro de dicho perímetro se concentran las dependencias estratégicas del Distrito.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

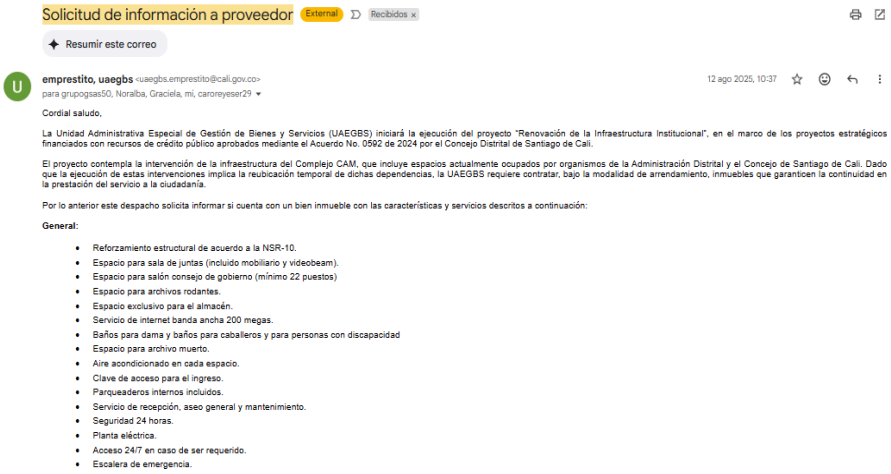


En consiguiente para la obtención de precios de referencia del mercado para los servicios requeridos por la entidad, se remitió una solicitud de cotización especificando las necesidades de arrendamiento de espacios para organismos del Distrito de Santiago de Cali.

Esta solicitud fue dirigida a diversas organizaciones, tanto públicas como privadas, que cuentan con una línea de negocio apta para atender el objeto propuesto.

- Hotel Centro Comercial Aristi - Calle 11 # 9-20.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



Solicitud de información a proveedor External Recibidos x

Resumir este correo

emprestito, uaegbs <uaegbs.emprestito@cali.gov.co> 12 ago 2025, 10:37

para grupogsas50, Noralba, Graciela, mí, caroreyeser29

Cordial saludo,

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) iniciará la ejecución del proyecto "Renovación de la Infraestructura Institucional", en el marco de los proyectos estratégicos financiados con recursos de crédito público aprobados mediante el Acuerdo No. 0592 de 2024 por el Concejo Distrital de Santiago de Cali.

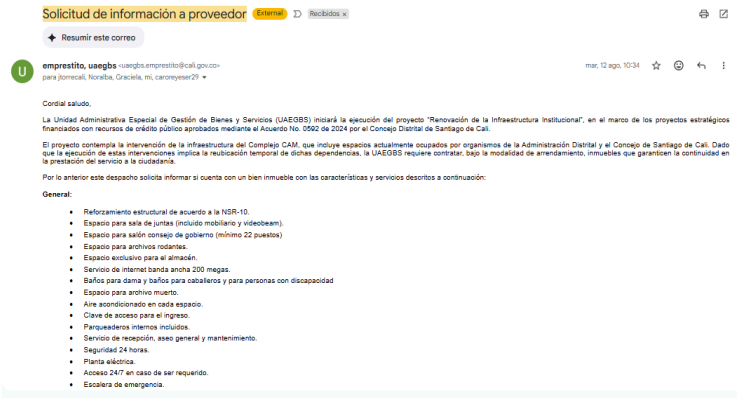
El proyecto contempla la intervención de la infraestructura del Complejo CAM, que incluye espacios actualmente ocupados por organismos de la Administración Distrital y el Concejo de Santiago de Cali. Dado que la ejecución de estas intervenciones implica la reubicación temporal de dichas dependencias, la UAEGBS requiere contratar, bajo la modalidad de arrendamiento, inmuebles que garanticen la continuidad en la prestación del servicio a la ciudadanía.

Por lo anterior este despacho solicita informar si cuenta con un bien inmueble con las características y servicios descritos a continuación:

General:

- Reforzamiento estructural de acuerdo a la NSR-10.
- Espacio para sala de juntas (incluido mobiliario y videobeam).
- Espacio para salón consejo de gobierno (mínimo 22 puestos)
- Espacio para archivos rodantes.
- Espacio exclusivo para el almacén.
- Servicio de internet banda ancha 200 megas.
- Baños para dama y baños para caballeros y para personas con discapacidad
- Espacio para archivo muerto.
- Aire acondicionado en cada espacio.
- Clave de acceso para el ingreso.
- Parqueaderos internos incluidos.
- Servicio de recepción, aseo general y mantenimiento.
- Seguridad 24 horas.
- Planta eléctrica.
- Acceso 24/7 en caso de ser requerido.
- Escalera de emergencia.

- Edificio Torre de Cali - Calle 19N # 2N-29.



Solicitud de información a proveedor External Recibidos x

Resumir este correo

emprestito, uaegbs <uaegbs.emprestito@cali.gov.co> mar, 12 ago, 10:34

para jtorrecali, Noralba, Graciela, mí, caroreyeser29

Cordial saludo,

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) iniciará la ejecución del proyecto "Renovación de la Infraestructura Institucional", en el marco de los proyectos estratégicos financiados con recursos de crédito público aprobados mediante el Acuerdo No. 0592 de 2024 por el Concejo Distrital de Santiago de Cali.

El proyecto contempla la intervención de la infraestructura del Complejo CAM, que incluye espacios actualmente ocupados por organismos de la Administración Distrital y el Concejo de Santiago de Cali. Dado que la ejecución de estas intervenciones implica la reubicación temporal de dichas dependencias, la UAEGBS requiere contratar, bajo la modalidad de arrendamiento, inmuebles que garanticen la continuidad en la prestación del servicio a la ciudadanía.

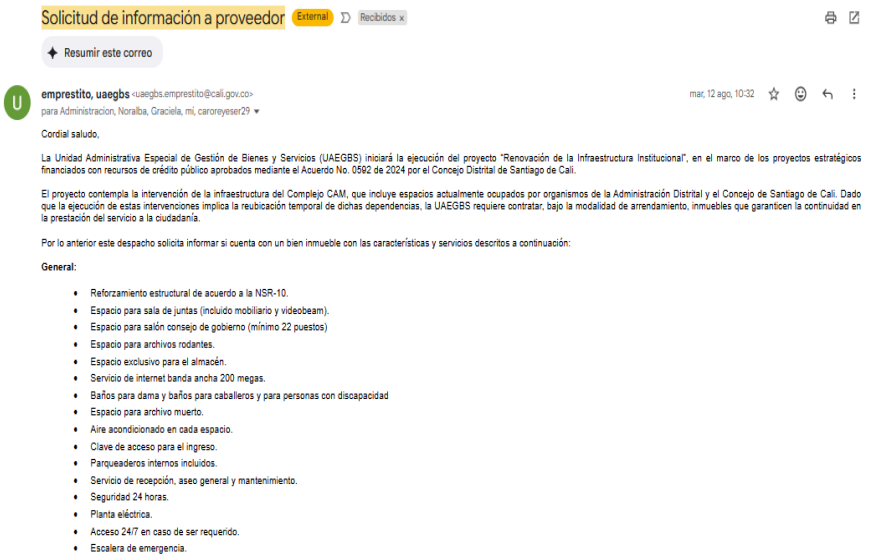
Por lo anterior este despacho solicita informar si cuenta con un bien inmueble con las características y servicios descritos a continuación:

General:

- Reforzamiento estructural de acuerdo a la NSR-10.
- Espacio para sala de juntas (incluido mobiliario y videobeam).
- Espacio para salón consejo de gobierno (mínimo 22 puestos)
- Espacio para archivos rodantes.
- Espacio exclusivo para el almacén.
- Servicio de internet banda ancha 200 megas.
- Baños para dama y baños para caballeros y para personas con discapacidad
- Espacio para archivo muerto.
- Aire acondicionado en cada espacio.
- Clave de acceso para el ingreso.
- Parqueaderos internos incluidos.
- Servicio de recepción, aseo general y mantenimiento.
- Seguridad 24 horas.
- Planta eléctrica.
- Acceso 24/7 en caso de ser requerido.
- Escalera de emergencia.

- Edificio Corficolombiana - Calle 10 # 4-47.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.



Solicitud de información a proveedor External Recibidos x

Resumir este correo

emprestito, uaegbs <uaegbs.emprestito@cali.gov.co> mar, 12 ago, 10:32

para Administracion, Noralba, Graciela, mi, caroreyeser29

Cordial saludo,

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) iniciará la ejecución del proyecto "Renovación de la Infraestructura Institucional", en el marco de los proyectos estratégicos financiados con recursos de crédito público aprobados mediante el Acuerdo No. 0592 de 2024 por el Concejo Distrital de Santiago de Cali.

El proyecto contempla la intervención de la infraestructura del Complejo CAM, que incluye espacios actualmente ocupados por organismos de la Administración Distrital y el Concejo de Santiago de Cali. Dado que la ejecución de estas intervenciones implica la reubicación temporal de dichas dependencias, la UAEGBS requiere contratar, bajo la modalidad de arrendamiento, inmuebles que garanticen la continuidad en la prestación del servicio a la ciudadanía.

Por lo anterior este despacho solicita informar si cuenta con un bien inmueble con las características y servicios descritos a continuación:

General:

- Reforzamiento estructural de acuerdo a la NSR-10.
- Espacio para sala de juntas (incluido mobiliario y videobeam).
- Espacio para salón consejo de gobierno (mínimo 22 puestos)
- Espacio para archivos rodantes.
- Espacio exclusivo para el almacén.
- Servicio de internet banda ancha 200 megas.
- Baños para dama y baños para caballeros y para personas con discapacidad
- Espacio para archivo muerto.
- Aire acondicionado en cada espacio.
- Clave de acceso para el ingreso.
- Parqueaderos internos incluidos.
- Servicio de recepción, aseo general y mantenimiento.
- Seguridad 24 horas.
- Planta eléctrica.
- Acceso 24/7 en caso de ser requerido.
- Escalera de emergencia.

- Premium Edificio Banco de Bogotá - Carrera 3 # 8-13



Solicitud de información a proveedor External Recibidos x

Resumir este correo

emprestito, uaegbs <uaegbs.emprestito@cali.gov.co> mar, 12 ago, 10:29

para Elkin, Noralba, Graciela, mi, caroreyeser29

Cordial saludo,

La Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios (UAEGBS) iniciará la ejecución del proyecto "Renovación de la Infraestructura Institucional", en el marco de los proyectos estratégicos financiados con recursos de crédito público aprobados mediante el Acuerdo No. 0592 de 2024 por el Concejo Distrital de Santiago de Cali.

El proyecto contempla la intervención de la infraestructura del Complejo CAM, que incluye espacios actualmente ocupados por organismos de la Administración Distrital y el Concejo de Santiago de Cali. Dado que la ejecución de estas intervenciones implica la reubicación temporal de dichas dependencias, la UAEGBS requiere contratar, bajo la modalidad de arrendamiento, inmuebles que garanticen la continuidad en la prestación del servicio a la ciudadanía.

Por lo anterior este despacho solicita informar si cuenta con un bien inmueble con las características y servicios descritos a continuación:

General:

- Reforzamiento estructural de acuerdo a la NSR-10.
- Espacio para sala de juntas (incluido mobiliario y videobeam).
- Espacio para salón consejo de gobierno (mínimo 22 puestos)
- Espacio para archivos rodantes.
- Espacio exclusivo para el almacén.
- Servicio de internet banda ancha 200 megas.
- Baños para dama y baños para caballeros y para personas con discapacidad
- Espacio para archivo muerto.
- Aire acondicionado en cada espacio.
- Clave de acceso para el ingreso.
- Parqueaderos internos incluidos.
- Servicio de recepción, aseo general y mantenimiento.
- Seguridad 24 horas.
- Planta eléctrica.
- Acceso 24/7 en caso de ser requerido.
- Escalera de emergencia.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

- **Análisis Propuesta económica:**

Cotizaciones							
UBICACIÓN	**ÁREA M2**	**VALOR CANON MENSUAL**	**5,1% IPC**	**VALOR CANON MENSUAL + IPC**	**VALOR CANON ADMON E IVA INCLUIDO**	**VALOR M2 (IVA INCLUIDO)**	**OBSERVACIÓN**
PACIFIC TOWER	9540,6	930.008.147	47.430.415	977.438.562	1.163.151.889	121.916	Con Mobiliario
ARISTI	2.652,5	324.970.659	N/A	N/A	324.970.659	122.514.85	Con Mobiliario
TORRE DE CALI	4315,4	315.053.115	N/A	N/A	374.913.207	86.878	Sin mobiliario
EDIFICIO BANCO BOGOTA	4402,42	447.414.678	22.818.149	470.232.827	559.577.064	127.107	Sin mobiliario

- **Análisis Propuesta técnica:**

REQUISITO	PACIFIC TOWER	ARISTI	TORRE DE CALI	EDIFICIO BANCO BOGOTA
Espacio para puestos de trabajo: La distribución debe permitir al menos 300 puestos operativos, cada uno con el espacio suficiente para favorecer la comodidad y productividad del personal.	Cumple	Cumple	No incluye mobiliario	No incluye mobiliario
Oficinas privadas para nivel directivo: Se requieren cuatro oficinas cerradas, adecuadas para el trabajo y reuniones de alto nivel, que garanticen privacidad y condiciones óptimas para la toma de decisiones estratégicas.	Depende de requerimiento, que puede influir en el precio	Cumple	No incluye mobiliario	No incluye mobiliario
Salas de juntas: Al menos tres salas de juntas totalmente equipadas con mobiliario adecuado para facilitar reuniones y presentaciones de cada dependencia.	Depende de requerimiento, que puede influir en el precio	Cumple	No lo menciona	No lo menciona

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Archivos rodantes: Al menos tres sistemas de archivo rodante que permitan un almacenamiento seguro y organizado, facilitando el acceso a documentos y expedientes.	No lo menciona	Cumple	No lo menciona	No lo menciona
Área de archivo muerto: Un espacio de al menos 13 m² destinado al archivo muerto, para resguardar documentación inactiva, garantizando el cumplimiento de las normas de conservación de documentos oficiales.	Cumple	Cumple	No lo menciona	No lo menciona
Espacio para almacén: Un área dedicada exclusivamente al almacenamiento de materiales y equipos de oficina.	No lo menciona	No lo menciona	No lo menciona	No lo menciona
Baños exclusivos: Al menos 4 baños exclusivos para damas y para caballeros, destinados exclusivamente al uso del personal de las dependencias.	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
Baños compartidos e inclusivos: Al menos 3 baños para dama, 3 baños para caballeros y para personas con discapacidad para uso general de colaboradores y visitantes.	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
Aire acondicionado en cada espacio: Sistema de climatización en las áreas del inmueble, que asegure condiciones de temperatura agradables y ajustables según las necesidades de cada oficina.	Cumple	Cumple	Cumple	Cumple
Clave de acceso: Sistema de acceso controlado mediante clave para restringir el ingreso y mantener la seguridad de las dependencias.	No lo menciona	Cumple	No lo menciona	No lo menciona

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Seguridad externa 24 horas: Vigilancia continua para garantizar la protección de las instalaciones y el personal, previniendo incidentes de seguridad.	No lo menciona	Cumple	Cumple	Cumple
Acceso 24/7: Disponibilidad para acceder a las instalaciones en cualquier momento, permitiendo un funcionamiento ininterrumpido cuando se requiera.	No lo menciona	Cumple	Cumple	Cumple
Parqueaderos internos y externos: Contar al menos con veinte (20) parqueaderos internos y dos externos, asegurando así la disponibilidad de espacios para el personal de trabajo y visitantes eventuales.	Uso exclusivo de 30 parqueaderos para carros, 26 parqueaderos para motos y como valor agregado se ofrece sin costo la asignación de 60 parqueaderos adicionales de uso.	Cumple	Cumple. Se dispone de 25 espacios para parqueo de vehículos de uso exclusivo	No lo menciona
Espacio para recepción: Contar con un espacio para la recepción de personas con el fin de controlar el ingreso de visitantes.	No lo menciona	Cumple	No lo menciona	No lo menciona
Mantenimiento: Servicio de mantenimiento para conservar las instalaciones en condiciones óptimas.	No lo menciona	Cumple	No lo menciona	No lo menciona
Planta eléctrica: Disponibilidad de una planta eléctrica que permita mantener la continuidad en la operación de las dependencias en caso de interrupciones en el suministro eléctrico.	Solo zonas comunes	Cumple	Cumple	Cumple excepto AA
El inmueble deberá cumplir con los requisitos técnicos y legales establecidos en el pliego de condiciones, incluyendo la normativa sismorresistente NSR-10 y las especificaciones de seguridad, accesibilidad y sostenibilidad.	No lo menciona	Cumple	Cumple	Cumple

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Se concluye que las características ofrecidas por el G50 cumplen con los requisitos técnicos y económicos establecidos, por lo que se considera que constituye la opción más adecuada para la ejecución del presente contrato.

Tras la revisión de las ofertas recibidas, se solicitó a G50 una cotización específica, la cual arrojó un valor de TRES MIL MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($3.574.677.251), IVA incluido, valor que se discrimina de la siguiente manera: valor antes de IVA por la suma de TRES MIL TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE ($3.003.930.463) y un IVA correspondiente al diecinueve por ciento (19%), incluido en el valor total, equivalente a QUINIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($570.746.788), incluidos todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato.. Se anexa en la propuesta.

Nota 1: En el evento de pactarse una prórroga del presente contrato, las partes acuerdan que no se aplicará el incremento correspondiente al IPC, por lo cual el valor del canon de arrendamiento se mantendrá igual al canon vigente antes del cálculo del IVA.

Nota 2: Los pagos se harán mediante transferencia electrónica a la cuenta que indique EL ARRENDADOR por escrito al ARRENDATARIO.

Nota 3: Se deja explícito que el canon establecido en este documento está planteado para un período hasta el 31 de diciembre de 2026. Sin embargo, se reconoce que dicha duración podría estar sujeta a modificaciones, dependiendo de las condiciones de negociación entre las partes, así como del cumplimiento del cronograma de ejecución de obras que motivan el arrendamiento de los espacios. Cualquier ajuste en el canon o en los términos establecidos será acordado mutuamente por ambas partes, de acuerdo con los resultados de dichas negociaciones y conforme a lo que se estime más conveniente para el cumplimiento de los objetivos del acuerdo.

Nota 4: Es importante aclarar que el arrendamiento de los bienes no estará sujeto a prórroga automática del contrato una vez se surta el plazo inicial pactado.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

El presente proceso es por valor de TRES MIL MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($3.574.677.251), IVA incluido, valor que se discrimina de la siguiente manera: valor antes de IVA por la suma de TRES MIL TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE ($3.003.930.463) y un IVA correspondiente al diecinueve por ciento (19%), incluido en el valor total, equivalente a QUINIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($570.746.788), incluidos todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato.. Se anexa en la propuesta

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El Distrito de Santiago de Cali efectúa en el momento del pago de la factura, una serie de descuentos por concepto de tasas del orden municipal, las cuales serán aplicadas a la eventual contratación, esto sin alterar los impuestos de orden nacional, así:

CONTRATOS	**% A APLICAR**	**DISCRIMINADOS ASÍ:**	
Mayores de:$ 213.287.288 (4,072 UVT)	14,00%	Pro Desarrollo	3,50%
		Pro Univalle	2,00%
		Pro Hospital	1,00%
		Pro UniPacifico	0,50%
		Pro Cultura	1,00%
		Pro Adulto Mayor	2,00%
		Justicia Familiar	2,00%
		Pro Deporte y Recreación	2,00%

Nota: Los valores anunciados pueden tener modificaciones en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al realizar el pago por parte del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital de la Alcaldía de Santiago de Cali, de conformidad con los Acuerdos Distritales y Ordenanzas Departamentales, entre esos Retefuente, ReteICA y ReteIVA, según sea el caso.

9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Alcance del objeto

El inmueble objeto de este contrato deberá contar con las siguientes características mínimas:

1. Estructura y Seguridad: El inmueble debe contar con la respectiva licencia urbanística cumpliendo con las normas sismo resistentes NSR10, normativas de seguridad para una

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

evacuación rápida y segura en caso de emergencia, sistema RETIE y demás que garanticen el óptimo uso de uso de los espacios.

2. Capacidad y Distribución de Espacios: Espacio acondicionado para al menos 300 puestos de trabajo, que permita la circulación adecuada de los colaboradores y de las herramientas en el espacio de trabajo con mobiliario funcional que permita conservar una correcta posición ergonómica para facilitar la operatividad diaria del personal.

3. Oficinas privadas para nivel directivo: Cuatro oficinas privadas equipadas con mobiliario adecuado para nivel directivo, asegurando privacidad y condiciones óptimas para reuniones y actividades estratégicas.

4. Espacios de Reuniones y Equipamiento: Al menos contar con tres (3) Salas de Juntas fijas o removibles con mobiliario adecuado, para reuniones de coordinación.

5. Almacenamiento y Archivos: Archivos rodantes para almacenamiento seguro y organizado de documentación.

6. Área de archivo muerto: Un espacio de mínimo 13 m² para archivo muerto, destinado a documentos inactivos que requieren almacenamiento seguro de acuerdo con normativas de gestión documental.

7. Espacio exclusivo para almacén: Área dedicada para el almacenamiento de materiales y equipos, debidamente acondicionada para un uso seguro y funcional.

8. Servicios Sanitarios: Cuatro (4) baños exclusivos para damas y cuatro (4) para caballeros, destinados exclusivamente al uso del personal de las dependencias y tres (3) baños para dama, tres (3) baños para caballeros y uno (1) para personas con discapacidad para uso general de colaboradores y visitantes.

9. Control Ambiental: Sistema de aire acondicionado en cada espacio, permitiendo control climático en cada área del inmueble para mantener condiciones adecuadas de confort térmico.

10. Seguridad y Acceso Controlado: Sistema de clave o control de acceso para restringir el ingreso y garantizar la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

11. Seguridad 24/7: Vigilancia de seguridad las 24 horas para protección de las instalaciones, que permita controlar accesos y prevenir incidentes.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

12, Escalera de emergencia: Escalera de emergencia debidamente señalizada y con acceso adecuado para evacuación en caso de urgencias, cumpliendo con normas de seguridad.

13. Estacionamiento: 20 espacios de parqueo internos y dos externos para visitantes, que proporcionen disponibilidad suficiente para el personal y los visitantes de las dependencias.

14. Servicios Complementarios: Servicio de recepción para controlar el ingreso de personas, limpieza regular, mantenimiento continuo de las instalaciones y espacio para cafetería.

15. Planta eléctrica: Generador eléctrico que permita el funcionamiento continuo del inmueble en caso de fallas en el suministro de energía.

16. Acceso y Disponibilidad: El inmueble debe estar disponible para acceso permanente (24/7) para garantizar la continuidad operativa en situaciones excepcionales y atender necesidades fuera de horarios convencionales.

El inmueble arrendado debe cumplir con cada uno de los requisitos de espacio, estructura, seguridad, servicios y equipamiento especificados, permitiendo la reubicación eficiente y segura de las dependencias y ofreciendo un entorno adecuado para el desarrollo de las actividades misionales del Distrito.

Notas: Demas información contenida en los estudios previos.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Conforme al artículo 2.2.1.1.1.3.1 de Decreto 1082 de 2015 expresa "Determinación de los riesgos previsibles" para los efectos previstos en el artículo 4 de la ley 1150 de 2007, se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tiene la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regula en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de la imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la ley 80 de 1993.

El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales y la estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en caso de que se materialice. Para el caso de la

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

contratación estatal no se establece la metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Los riesgos del contrato radican en los siguientes aspectos:

- Que se describa de manera inadecuada la necesidad que se pretende satisfacer.
- Siniestro imprevisto e involuntario, que puede ocasionar daños al patrimonio de terceros o la pérdida de alguna vida de alguien que no esté directamente relacionado con el asegurado
- Demora en la radicación oportuna por parte del CONTRATISTA de las facturas (correctamente diligenciadas y firmadas) y/o cuentas de los gastos reembolsables.
- El Contratista no satisface las necesidades estipuladas en el contrato.
- Accidentes del personal vinculado a la prestación del servicio de mantenimiento.
- Posibilidad de que la obra del complejo CAM presente demoras significativas respecto al cronograma previsto, lo cual generaría la necesidad de ampliar el periodo de arrendamiento de los espacios destinados a la reubicación temporal de los organismos, ocasionando costos adicionales no contemplados en la planeación inicial del contrato de arrendamiento.
- Se presenta cuando los trabajadores del contratista se oponen a la ejecución del contrato, por inconformidades en sus condiciones laborales. Aun cuando es una obligación del contratista, se aclara que cualquier tipo de demora por esta causa constituye un riesgo para el contrato y es imputable únicamente al contratista.

Estos deberán ser materia de seguimiento por parte del supervisor del contrato.

Nota: Se agrega matriz de riesgos con los demás asociados.

11. CONCLUSIONES

- Se recomienda, a partir de las consultas realizadas, que se apliquen garantías con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor del Distrito de Santiago de Cali con ocasión de la celebración del contrato y su liquidación, y los riesgos a los que se encuentra expuesta la Entidad. El futuro Contratista deberá constituir por su cuenta y costo, una garantía (artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015) a favor del Distrito de Santiago de Cali, con NIT. 890.399.011-3, Se sugiere incluir las garantías que cubran los siguientes riesgos:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

Tabla 10. Garantías

RIESGOS	DESCRIPCIÓN	%	VIGENCI A
Cumplimiento (Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015	Ejecución cabal de las actividades. Por la duración inherentes al objeto del contrato	20%	Duración del contrato y seis (06) meses más
Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual. Artículo 2.2.1.2.3.1.17. Decreto 1082 de 2015)	Subsanar el daño a terceros	300 SMLMV	Ejecución del contrato

- Se recomienda, una vez analizada la propuesta presentada por la sociedad GRUPO G50, Sociedad por Acciones Simplificada (S.A.S.), sigla G50 S.A.S., representada legalmente por Ramón Eusebio Gómez Giraldo, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.608.417, expedida en Santuario, Antioquia, y constituida legalmente mediante documento privado del 11 de marzo de 2015, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 25 de marzo de 2015, bajo el número 4068 del Libro IX, con Matrícula Mercantil No. 923023-16 e identificada con NIT 900.834.279-1, según consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali, que dentro de su objeto social contempla, entre otras actividades, la actividad inmobiliaria, incluyendo la celebración de todo tipo de contratos civiles y comerciales necesarios para el desarrollo de su objeto social, y que, según el análisis realizado, cumple con las especificaciones técnicas requeridas, se encuentra dentro del presupuesto estimado y satisface las condiciones jurídicas exigidas por la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios.
- Se sugiere, de igual manera, tener en cuenta que los espacios ofertados por GRUPO G50 atienden la necesidad de espacios requeridos por los organismos a impactar con el plan de contingencia que se deriva de la intervención a la infraestructura institucional, permitiendo se asegure la continuidad del servicio requerida por los mismos.
- Se recomienda que el plazo de ejecución sea hasta el 31 de diciembre de 2026, a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según lo señalado en la normativa vigente.
- Se debe tener en cuenta que el pago de estampillas y pólizas son gastos no reembolsables por parte de la Administración Distrital, por lo que son completamente asumibles por parte del contratista.
- El valor del presente contrato TRES MIL MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.

($3.574.677.251), IVA incluido, valor que se discrimina de la siguiente manera: valor antes de IVA por la suma de TRES MIL TRES MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE ($3.003.930.463) y un IVA correspondiente al diecinueve por ciento (19%), incluido en el valor total, equivalente a QUINIENTOS SETENTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($570.746.788), incluidos todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato.. Se anexa en la propuesta

- El futuro arrendador debe considerar todos los costos necesarios para la ejecución del presente contrato, los cuales serán de su exclusiva responsabilidad. No se realizarán reintegros por gastos adicionales bajo ninguna circunstancia. Además, deberá garantizar el cumplimiento de todas las características técnicas establecidas en los requisitos del contrato.

12. FIRMA RESPONSABLES



JUAN PABLO GOMEZ JARAMILLO
Contratista - Rol financiero
Equipo Estructurador

Anexos: Matriz de riesgos, cotizaciones

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde.