ESTUDIOS PREVIOS.

OBJETO:

CONTRATAR EL ARRIENDO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO.

ENERO DE 2026.

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

1.1 FUNDAMENTOS JURIDICOS DE NECESIDAD:

Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia señala que a los "*municipios, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Que mediante el artículo 144 del decreto distrital 312 del 29 de diciembre de 2016 se crea el Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta (**INDETUR**), como un ente descentralizado, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, y el cual inicio actividades mediante acta de reunión de fecha 10 de noviembre de 2017 y se adoptan los estatutos mediante acuerdo No 001 de fecha 10 de noviembre de 2017.

Aunado a esto, nuestra Carta Magna, en su Artículo 209 preceptúa que: *La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.*

Que INDETUR, puede contratar, ejecutar y liquidar todos aquellos bienes o servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines. Así mismo, el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993, *"Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines".*

Que el Director del Instituto, en cumplimiento a las funciones y atribuciones establecidas en el Numeral 4 del Artículo 15 del Acuerdo No 001 del 10 de noviembre de 2017, que señala: *"Expedir actos los administrativos, celebrar contratos, Acuerdos, convenios que se requieran y ejercer su representación legal, de acuerdo con las normas vigentes".*

1.2 DESCRIPCION DE NECESIDAD A SATISFACCER:

Que en virtud de lo anterior, y en consideración de la obligación legal y constitucional que tiene **INDETUR** de satisfacer las necesidades de la población residente en su territorio, debe determinar con claridad la misión, propósitos y metas de cada una de sus dependencias, dando cumplimiento, entre otros, al principio de eficacia; así mismo deberá optimizar el uso de los recursos físicos, documentales financieros, humanos y técnicos; y definir una organización administrativa racional que le permita cumplir de las adecuadas funciones y servicios a su cargo, aplicando el mencionado principio de eficacia.

Que conforme el artículo 25 numeral 7 y 12 de la ley 80 de 1993 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 1 decreto 399 de 2021, se procede a desarrollar el estudio previo mediante el cual se justifica la necesidad de la contratación de **CONTRATAR EL ARRIENDO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO**, considerando que la entidad no cuenta con la estructura e instalaciones suficientes para disponer a funcionarios, contratistas y ciudadanía en general, por lo que se hace necesario en pro del mejoramiento de las condiciones laborales, contratar el arriendo de un inmueble que esté en capacidad de brindar un servicio eficiente dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Que dentro de las competencias del INDETUR está la de velar por el fortalecimiento institucional de la entidad, lo cual contribuye de manera directa a una adecuada y oportuna prestación del servicio a la comunidad en general y en especial a la población que acude periódicamente a utilizar los servicios que presta a través de sus oficinas.

Que EL INDETUR actualmente no cuenta dentro de su planta física con los espacios necesarios para el funcionamiento de varias oficinas que hace parte de su estructura, las cuales prestan servicios esenciales y básicos que requiere la comunidad en general. Debido a la necesidad que tiene EL INDETUR para cumplir con la prestación de servicios misionales, es necesario arrendar un inmueble en donde los funcionarios y contratista adscritos a esta entidad cumplan con las funciones y actividades de atención y cumplimiento de los deberes legales.

Que atendiendo los principios de economía, celeridad, y austeridad del gasto publico, el INDETUR, considera prudente y conducente suscribir nuevamente contrato de arrendamiento con la inmobiliaria zuca, toda vez la propuesta presentada es mas atractiva en terminos de austeridad y cumple con las necesidades actuales del INDETUR.

Que se hace necesario de manera inmediata arrendar inmuebles que cumplan con las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de la oficina del Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta, evitando la interrupción de la prestación de los servicios de esta dependencia, así como evitar la afectación directa a la comunidad en general.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 del 2015, establece la obligación de las entidades de señalar en un acto administrativo la justificación de la contratación directa, el cual para el caso de arrendamiento es requerido, por tanto, dentro de la carpeta precontractual se encuentra en la misma.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. ***Las condiciones del futuro contrato se individualizan a continuación:***

OBJETO	**"*CONTRATAR EL ARRIENDO DE LA SEDE PRINCIPAL DEL INSTITUTO DISTRITAL DE TURISMO DE SANTA MARTA, PARA GARANTIZAR SU FUNCIONAMIENTO*".**

2.2. ***Las especificaciones de lo que se pretende contratar son básicamente las siguientes:***

Ubicación: Zona aledaña al Centro Histórico de Santa Marta

Área total: 200 Mts, divididos en dos oficinas

Primera oficina: Consta de 160 mts, dividida así:

- PRIMERO

Cuarto eléctrico con 2.5 mts

- SEGUNDA cocineta 6 mts2
- TERCERA Cuatro baños de 2 mts cada uno
- CUARTA área de trabajo de 143.5 mts

Segunda oficina: costa de 40 mts2, dividía así:

- PRIMERO

Un baño de 2 mts

- SEGUNDO

Oficina de gerencia de 38 mts

ADECUACIONES DEL INMUEBLE.

a} Fachada interior: Resanada y pintada para embellecer el inmueble y adecuarlo.
b) Tuberías: Instalación en todo el edificio de tuberías tanto eléctricas como sanitarias para un servicio eficiente y seguro
c) Eléctrico: Instalación de cables nuevos y demás accesorios eléctricos en toda la oficina para un servicio eficiente y seguro.
dj Ventanas; Ventanas en excelente estado y ante todo seguras.
e) Puertas se encuentran en perfecto estado, tanto para los baños, cocina y cuarto eléctrico
fj Pisos; Los pisos son en cerámica y en buen estado
g) en el área común cuenta con Pasamanos; en acero inoxidable y rampa para el mejor acceso de personas con discapacidad
h) Baños; Sanitarios, lavamanos, los pisos en impecable estado en todos los baños
i) Tanque elevado
j) Alberca
k) ascensor
l) alarma contra incendios
m) cámaras en áreas comunes
n) vigilancia 24 horas

2.3. **Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo.**

NO APLICA.

2.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueo si hay lugar entre otras, de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas para el INDETUR para el funcionamiento de sus oficinas, mantener en estado óptimo y funcional para la prestación de servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por el INDETUR. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señalados en el artículo 1985 del Código Civil.
- Mantener al INDETUR libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los bienes arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conforme con la ley.
- Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere al INDETUR el artículo 1995 del C.C., haciéndose extensivo el mismo no solo en los casos de indemnizaciones debidas al INDETUR sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor.

- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar.
- Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos.
- Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir el derecho de dominio a cualquier título de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- Las demás que se deriven del objeto contractual.
- Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo.
- Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de INDETUR.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
- Cumplir con los aportes a sistemas generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de 2007, Decreto 1703 del 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
- Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se considerarán incluidos como parte del precio de todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean éstos de carácter nacional, departamental, distrital o municipal.
- Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar.
- Otorgar al INDETUR un plazo de QUINCE (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo de contrato de arrendamiento.
- Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, en la invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan.
-

PARAGRAFO PRIMERO. A partir de la entrega del inmueble (acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento EL INDETUR asume el pago del servicio público de energía eléctrica, y que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica, EL INDETUR presentará los recibos de servicios públicos de energía eléctrica a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el arrendador.

PARAGRAFO SEGUNDO. El arrendador a partir de la entrega del inmueble se hace responsable de la prestación del servicio de agua, servicio de internet, servicio de aseo, administración y vigilancia el cual se encuentran incluidos en el canon de arrendamiento.

PARAGRAFO TERCERO. El arrendador será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la ley 80 de 1993 y artículo 52.

2.5 OBLIGACIONES DEL INDETUR.

- Pagar al contratista en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para tal efecto.
- Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales qué requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
- Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.

- Suscribir el acta de inicio y de liquidación.

PARAGRAFO PRIMERO. El arrendatario en caso de no continuar en el inmueble arrendado una vez se venza el plazo pactado, este, deberá dar aviso en un termino no menor a 30 días del plazo de ejecución del mismo, para lo cual el arrendador deberá otorgar un plazo de 15 días hábiles posterior al vencimiento del plazo de ejecución para desocupar el inmueble.

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

3.1 REGIMEN JURIDICO APLICABLE:

El contrato que se derive del presente Estudio Previo se regirá por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 80 de 1993 sus artículos no modificados, sus decretos reglamentarios no derogados, la Ley 1150 de 2007, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

3.2. LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

La modalidad de contratación a emplear a través de este proceso será la contratación directa, bajo la causal de arrendamiento, considerando que:

el artículo 2, numeral 4, literal i se la Ley 1150 del 2007, prevé que la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá, entre otras, para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. A su vez, el decreto 1082 de 2015, dispuso en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11, lo siguiente: Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad requiere el inmueble. 2) analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

3.3 NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS;

El contrato a celebrarse se encuentra ubicado de conformidad con lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de la siguiente clasificación de bienes y servicios; 95141706

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

4.1. PRESUPUESTO PARA EL CONTRATO:

El Instituto Distrital de Turismo de Santa Marta, para adelantar el proceso de contratación directa conforme a la exposición antes expuesta, cuenta con un presupuesto de **SETENTA Y DOS MILLONES CINCO PESOS ($ 72.000.005) M/CTE,** incluido impuestos, emolumentos, erogaciones y tributos a que haya lugar, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

4.2. FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará de la siguiente forma: Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL INDETUR realizará una vez sea suscrito y perfeccionado todos los requisitos para la ejecución del contrato,**ONCE (11) PAGOS**, cada uno por valor de **SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($6.545.455)**, que se harán efectivos el primer día hábil de cada periodo de ejecución correspondiente. PARAGRAFO: una vez finalizado el mes y cumplidos los trámites administrativos que haya lugar con la

presentación de la factura, certificación firmada y escrita por el representante legal, contador público y/o revisor fiscal del pago de Seguridad Social integral y aportes parafiscales (acuerdo a lo previsto en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y la ley 828 de 2003 - sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, ICBF Y SENA.

Nota: plazo de pago, que, en todos los casos no podrá ser superior a (120) día de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nota: El Instituto no se responsabilizará la demora presentada en el pago al contratista, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite o no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.

El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha que se presenten en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

4.3. PLAZO MAXIMO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

El plazo para la ejecución del presente contrato será de **ONCE (11) MESES, sin exceder al 31 de diciembre de la presente vigencia**. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del *Acta de Inicio* del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

4.4. VIGENCIA:

Para todos los efectos legales la vigencia será por el término de duración del contrato y cuatro (04) meses más para efectos de liquidación, siempre y cuando INDETUR así lo requiera y solicite al CONTRATISTA.

4.5. ANÁLISIS ECONÓMICO.

El anterior valor se determinó teniendo en cuenta lo siguiente: los valores de los cánones pagados por inmueble similares, en el contrato correspondiente a la vigencia 2023-2024. Asimismo, se tuvo en cuenta el IPC vigente en el cual se adjunta a continuación:

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Fuente: DANE, IPC

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023.

en todo caso la misma se puede constatar en el siguiente link: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

***En el IVA establecido para los arrendamientos de locales comerciales que es él 19 %**. Lo establecido en el código de Comercio que establece una libertad contractual en la que el arrendador y el arrendatario pueden fijar el aumento de común acuerdo en el contrato de arrendamiento, No obstante, el IVA dependerá de los ingresos por el contrato y si el contratista declara IVA, y/o se encuentra exento y/o es una persona natural y no responsable de IVA.*

5. FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

5.1 CRITERIOS DE SELECCION

En consideración a que el contrato a celebrar es de los denominados de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, los factores a tener en cuenta serán la disponibilidad del bien inmueble y las condiciones necesarias para satisfacer el objeto contractual.
Así mismo, y atendiendo las dos variables establecidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015, se ha realizado un estudio comparativo de mercado, en el cual se analiza el comportamiento del mercado, documentos que hacen parte integral de este documento, el valor de los cánones establecidos en el presente estudio se determina de acuerdo con las propuestas o cotizaciones que se obtuvieron en el mencionado estudio de mercado.

5.2 ANALISIS DEL SECTOR:

DOCUMENTO ANEXO 1.

6. SOPORTES JURIDICOS PARA LA ESTIMACION, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES.

Él "riesgo", Es definido en el artículo 3º del Decreto Diego 82 de 2015 como: "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato".
A su vez el artículo 17 determina que: "la entidad estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

El "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (versiñon 1)*(2), expedido por Colombia Compra Eficiente ha sido la base para la estructuración de la matriz de riesgo del presente estudio previo que se expondrá a continuación, de conformidad con lo establecido en el literal "C" del mencionado documento que impone: "… la entidad Estatal debe incluir en los Estatutos Previos del Proceso de Contratación y en los pliegos de condiciones, los riesgos que afectan la ejecución del contrato y que identificó en la matriz de administración de riesgos.

Los principales conceptos que justifican el análisis de riesgo son los siguientes:

6.1. ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCION (Que puede pasar, y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riego	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objetivo establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retraso en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo por parte del comité de contratación.	4- Posible	2- Menor	5	Riesgo Medio
2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presenta cuando el mercado no existe suficiente oferta de sedes que cumpla con el perfil requerido para la ejecución del contrato.	Retraso en el proceso de selección de la sede a contratar, que afecta la satisfacción de la necesidad.	1- aro	2- Menor	5	Riesgo Medio
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Daño estructural e hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones pérdida de recursos.	4- Posible	2- Menor	5	Riesgo Medio
4	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	Hechos calamitosos de la naturaleza. Eventos causados por la naturaleza son la intervención o voluntad del hombre.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones pérdida de recursos.	1- aro	2- Menor	3	Riesgo bajo
5	Especifico	Externo	Ejecución	Tecnológico	Fallos en el cableado estructurado	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones pérdida de recursos.	3- Posible	4- Mayor	5	Riesgo Medio
6	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	demoras en el mantenimiento preventivo y correctivo por causas atribuibles a la unidad.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones pérdida de recursos.	3- Posible	4- Mayor	7	Riesgo bajo

6.2. FORMA DE MITIGARLO:

No.	¿A quien se le asigna?	Tratamiento/ Controles para	Impacto después del tratamiento.	¿Afecta la ejecución del	Persona responsable por impleme	fecha estimada en que sí	fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión

		implementar	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	contrato?	ntar el tratamiento	inicia el tratamiento	completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	UNIDAD Contratos	revisión y apoyo jurídico a las dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección.	2 - Improbable	1 - Insignificante	3	Riesgo - Bajo	NO	Contratos	Inicio Ejecución del contrato	Finalización del contrato	Asesoría las dependencias, revisión y ajuste del Estudio previo. Constante actualización normativa.	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación.
2	ARRENDADOR	adecuación y mantenimiento permanente	1 - Raro	4 - Mayor	5	Riesgo	NO	Supervisor	Inicio Ejecución del contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanente	Mensual
3	ARRENDADOR	adecuación y mantenimiento permanente	1 - Raro	4 - Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanente	Mensual
4	UNIDAD Tecnológica	mediante inspección de punto de red.	1 - Raro	4 - Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanente	Dos veces durante la ejecuciói n.

7. COBERTURA DEL RIESGO.

5	UNIDAD	Planear mediante cronograma	1-	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio ejecución del contrato.	Finalización del contrato.	Inspección es permanente.	Una (1) vez para cada contrato.

Con fundamento en lo dispuesto en el decreto 1082 del 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: "NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS. EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SELECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1., DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS." La entidad no exigirá garantías para el presente proceso de arrendamiento bajo la modalidad de contratación directa.

8. Indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

Teniendo en cuenta la contratación a celebrarse mediante estos estudios previos, EL INDETUR NO está obligada a aplicar Acuerdo Comercial alguno por ser una causal de Contratación Directa, tal como lo señala el manual de manejo de los Acuerdos Comerciales en proceso de Contratación emitido por COLOMBIA COMPRA.

Atentamente;

Jose Domingo Davila

JOSE DOMINGO DAVILA MORALES
DIRECTOR GENERAL INDETUR

ANEXO I
***ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR* – ESTUDIO DE MERCADO**
(Decreto Nacional 1082 de 2015)

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD ESTATAL.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, el cual establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de Planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto de proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo y la guía para elaboración de estudios del sector elaborada por Colombia compra eficiente y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la subdirección corporativa a través de los lineamientos expuestos, plasma a través del presente documento los resultados del estudio.

Los datos estadísticos utilizados en este escrito corresponden a publicaciones emitidas por entidades oficiales, tales como Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas - DANE, Cámara de Comercio de Santa Marta y Banco de la República.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente proceso de contratación se realiza bajo la modalidad de contratación directa por ser la establecida por la ley 1150 del 2007 Art. 2., numeral 4 y en el Decreto 1082 del 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11, que se refiere a la CONTRATACIÓN DIRECTA, aplicándose la causal de "ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES", en el cual se establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa siguiendo unas regias o acciones definidas.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, el presente estudio tiene como finalidad analizar el sector inmobiliario desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, con objeto de revisar las condiciones del mercado y satisfacer así la necesidad plasmada en los estudios previos.

En tal sentido, se realizarán las respectivas verificaciones de las condiciones del mercado inmobiliario, así como el análisis y comparación de los posibles inmuebles que se encuentren en condiciones de satisfacer las necesidades requeridas por la entidad, teniendo en cuenta la necesidad planteada.

De acuerdo con lo anterior, la entidad procederá analizar los aspectos económicos, técnicos y regulatorios del mercado local, así como aquellos que sean convenientes y relevantes para conocer el sector, teniendo en cuenta la naturaleza del bien requerido.

- **Económicos**

De acuerdo con el objeto de estudio, el sector inmobiliario se encuentra incluido dentro del sector terciario y se encarga de desarrollar, proyectar, consumir, promocionar, avaluar, administrar intermediar y comercializar bienes raíces.

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final e incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional. Actualmente el sector terciario es muy competitivo a nivel mundial debido a la reducción de costos en comunicación, mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de las personas y la comunicación de la información.

Comportamiento del PIB por ramas de actividad económica- 2024- tercer trimestre.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-III / 2022pr-III	2023pr / 2022pr	2023pr-III / 2023pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	0,5	1,2
Explotación de minas y canteras	3,5	3,8	2,0
Industrias manufactureras	-6,2	-3,2	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,5	1,7	0,8
Construcción	-8,0	-5,0	-2,7
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,5	-2,1	-0,1
Información y comunicaciones	-1,2	0,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	1,6	8,8	-0,9
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,8	0,3	-0,3
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	4,0	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	4,9	11,8	-0,9
Valor agregado bruto	**-0,1**	**1,0**	**0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	-1,8	1,0	0,1
Producto Interno Bruto	**-0,3**	**1,0**	**0,2**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Tasa de crecimiento en Volumen Actividades Inmobiliarias

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-III / 2022pr-III	2023pr / 2022pr	2023pr-III / 2023pr-II
Actividades inmobiliarias	**1,8**	**1,9**	**0,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Sector inmobiliario departamento del Magdalena
Santa Marta-Magdalena

Santa Marta, oficialmente distrito turístico, cultural e histórico De Santa Marta, es la capital del departamento del Magdalena, Colombia. Fue fundada el 29 de julio de 1525 por el conquistador español Rodrigo de bastidas.

Esta ciudad, emplazada en la bahía homónima es uno de los principales destinos del Caribe colombiano. Su casco urbano se encuentra entre la Sierra Nevada de Santa Marta y el mar Caribe y se halla a pocos kilómetros del parque Tayrona. A su vez, entre sus sitios culturales e históricos, se encuentran la casa de la aduana, la Catedral basílica, la biblioteca del banco la República, el seminario de San Juan Nepomuceno, el camellón Rodrigo de bastidas, el parque Santander y el de los novios.

Su núcleo más poblado y de mayor actividad comercial aparece en la tradición zona central, cerca de la plaza de mercado. El plano comprendido entre la carrera primera, la calle 22 y la avenida ferrocarril enmarca su centro histórico y su núcleo comercial.

La economía de Santa Marta se basa en el turismo, el comercio, la actividad portuaria, la pesca y la agricultura, en ese mismo orden. El distrito mantiene una producción agrícola de 16.053 toneladas, cultivadas en un área de 44.053 hectáreas. Los principales productos agrícolas son: banano, café, cacao, frutales y la yuca.

Santa Marta es un puerto de importancia para El País, gracias a su ubicación geográfica pues posee un calado natural que beneficia el transcurso y los abordajes de los barcos, además de ser el puerto más profundo del continente americano y uno de los más seguros del mundo. Por lo tanto, muchas son embarcaciones comerciales que llegan a la ciudad, lo cual contribuye a la economía de la región. La sociedad portuaria de Santa Marta es la encargada de los puertos

Arquitectura y Urbanismo

En la cabecera principal predomina el plano en cuadrícula, adoptando de la arquitectura romana por los españoles e impuestos posteriormente en Iberoamérica, como es el caso de la Catedral basílica de Santa Marta.
El sector conserva varias edificaciones, pero su carácter colonial ha desaparecido virtualmente. Aún se aprecian alguna de las edificaciones, la mayoría de ellas del período republicano, pero muchas otras han sido reemplazadas por edificaciones modernas.

Se destaca especialmente la Catedral con un sentido arquitectónico que la hace única a nivel latinoamericano y en cuyo interior aún reposan los restos de Rodrigo de Bastidas, su fundador. También se encuentran en la Quinta de San Pedro Alejandrino hacienda donde murió Simón Bolívar, la casa de la Aduana o el Claustro San Juan de Napomuceno. Santa Marta tiene barrios residenciales en zonas no específicamente localizadas, principalmente al lado y lado de la avenida que conduce la Quinta de San Pedro Alejandrino, y otros Núcleos.

Diversas Obras Escultóricas muestran la cultura autóctona y aquellas dedicadas a próceres conforman también sitios de atracción turística. Entre estos sobresalen la estatua Rodrigo de bastidas en el camellón o paseo ubicado en la playa bahía de Santa Marta.

Actividad económica del departamento.

Durante los últimos años, el sector inmobiliario en Santa Marta ha presentado un crecimiento significativo debido al desarrollo de la ciudad en el tema de predio y vivienda. Cada vez son más las personas interesadas en adquirir propiedades para darle inicio a un nuevo proceso de residencia que cubra las necesidades básicas del día a día.

La ciudad ofrece variedad de sectores para la preferencia de cada persona interesada en la compra o arriendo de vivienda. Los más codiciados son las zonas centrales del casco urbano que ofrecen una serie de ventajas en cuanto al transporte y movilidad se refiere, seguido de los ubicados cerca al paisaje marino, que, a pesar de tener un precio más alto, presentan una serie de exclusividades que justifican su valor.

El sector inmobiliario de la ciudad muestra una oferta dinámica, al brindar edificios con diseños innovadores y espacios comunes con altos estándares de confort y comodidad, siendo esta, la estrategia de mercado inmobiliario para la clase media y alta en Colombia, la cual ha obtenido movimientos positivos en el sector, mejorando las opciones para los potenciales compradores.

La región Caribe no es ajena a esa dinámica nacional ya que Barranquilla, Santa Marta y Cartagena se consolidan como la ciudad de esta zona del país donde se concentra el mayor desarrollo de la actividad edificadora. Las continuas construcciones en la ciudad exponen un crecimiento en la parte estructural, ampliando así la variedad de oportunidades para los residentes del sector.

Se busca una visión más amplia de ciudad que sea generosa con el desarrollo socioeconómico de sus habitantes y a sí mismo rentable para quienes invierten y realizan negocios de este territorio. Santa Marta como inversión se está gestionando y manera de construcción como ciudad integral, en donde se ha identificado cuatro líneas claves como lo son: la visión a largo plazo, acceso a vivienda, gestión del suelo y equipamiento social.

Si bien es cierto, la ciudad de Santa Marta es una ciudad en la que hay grandes expectativas, pues sus indicadores muestran gran potencial, se ha evidenciado el no movimiento en absorción por metro cuadrado de oficinas.

Lo cual se ve reflejado con mucha inversión, pero con retornos lentos.
Por lo cual, el mercado inmobiliario (oficinas) se encuentra tratando de ocupar su oferta por metro cuadrado, a través de oficinas, el funcionamiento de call Center y BackOffice debido a la calidad y cantidad del bilingüismo en la ciudad.

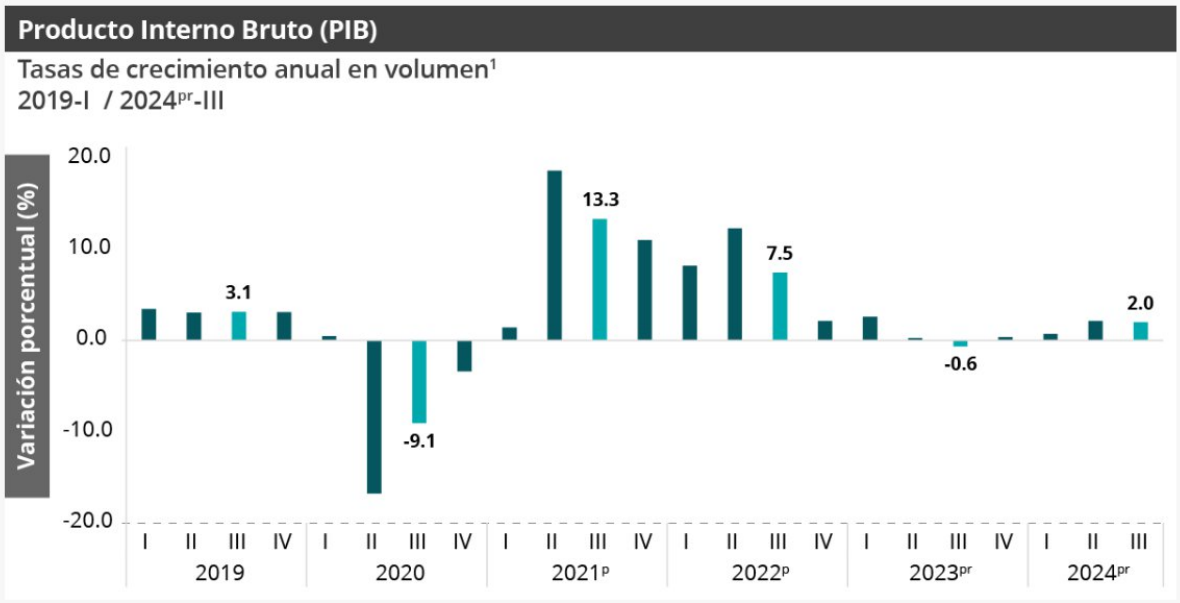
INDICADORES ECONÓMICOS ACTIVIDAD EDIFICADORA

Producto Interno Bruto – Oferta

Información III 2024

Información III trimestre 2024pr

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr



Fuente: DANE, PIB_T
1: Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
pr: preliminar
p: provisional

FUENTE. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-portema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

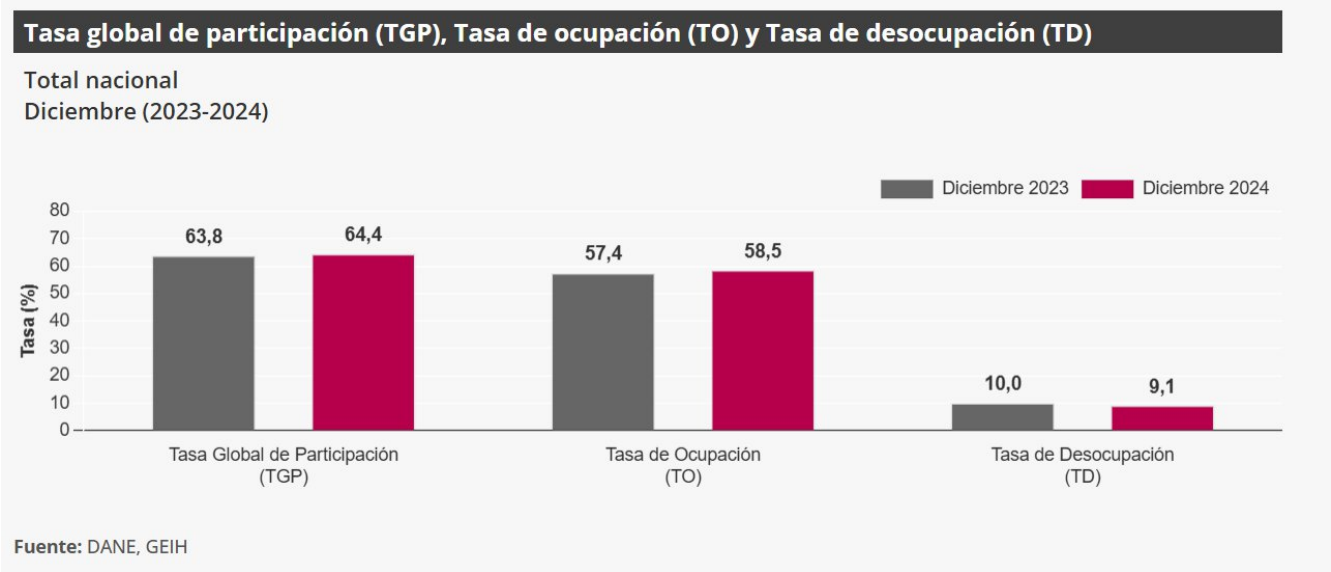
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Mercado Laboral

Ranking de ciudades según tasa de desempleo.

Para el mes de diciembre de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 9,1%, lo que representó una disminución de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (10,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,4%, mientras que en diciembre de 2023 fue 63,8%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,5%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,4%).



En diciembre de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,0%, mientras que en el mismo mes del año anterior fue 10,2%. La tasa global de participación se ubicó en 66,0% y la tasa de ocupación en 60,1%, en diciembre de 2023 estas tasas fueron 66,3% y 59,5%, respectivamente.

IPC

El índice de precios al consumidor, es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia.

DANE

Colombia, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Variaciones porcentuales
2003 - 2024

AÑO 2024, MES 12 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Enero	1,17	0,89	0,82	0,54	0,77	1,06	0,59	0,69	0,91	0,73	0,30	0,49	0,64	1,29	1,02	0,63	0,60	0,42	0,41	1,67	1,78	0,92
Febrero	1,11	1,20	1,02	0,66	1,17	1,51	0,84	0,83	0,60	0,61	0,44	0,63	1,15	1,28	1,01	0,71	0,57	0,67	0,64	1,63	1,66	1,09
Marzo	1,05	0,98	0,77	0,70	1,21	0,81	0,50	0,25	0,27	0,12	0,21	0,39	0,59	0,94	0,47	0,24	0,43	0,57	0,51	1,00	1,05	0,70
Abril	1,15	0,46	0,44	0,45	0,90	0,71	0,32	0,46	0,12	0,14	0,25	0,46	0,54	0,50	0,47	0,46	0,50	0,16	0,59	1,25	0,78	0,59
Mayo	0,49	0,38	0,41	0,33	0,30	0,93	0,01	0,10	0,28	0,30	0,28	0,48	0,26	0,51	0,23	0,25	0,31	-0,32	1,00	0,84	0,43	0,43
Junio	-0,05	0,60	0,40	0,30	0,12	0,86	-0,06	0,11	0,32	0,08	0,23	0,09	0,10	0,48	0,11	0,15	0,27	-0,38	-0,05	0,51	0,30	0,32
Julio	-0,14	-0,03	0,05	0,41	0,17	0,48	-0,04	-0,04	0,14	-0,02	0,04	0,15	0,19	0,52	-0,05	-0,13	0,22	0,00	0,32	0,81	0,50	0,20
Agosto	0,31	0,03	0,00	0,39	-0,13	0,19	0,04	0,11	-0,03	0,04	0,08	0,20	0,48	-0,32	0,14	0,12	0,09	-0,01	0,45	1,02	0,70	0,00
Septiembre	0,22	0,30	0,43	0,29	0,08	-0,19	-0,11	-0,14	0,31	0,29	0,29	0,14	0,72	-0,05	0,04	0,16	0,23	0,32	0,38	0,93	0,54	0,24
Octubre	0,06	-0,01	0,23	-0,14	0,01	0,35	-0,13	-0,09	0,19	0,16	-0,26	0,16	0,68	-0,06	0,02	0,12	0,16	-0,06	0,01	0,72	0,25	-0,13
Noviembre	0,35	0,28	0,11	0,24	0,47	0,28	-0,07	0,19	0,14	-0,14	-0,22	0,13	0,60	0,11	0,18	0,12	0,10	-0,15	0,50	0,77	0,47	0,27
Diciembre	0,61	0,30	0,07	0,23	0,49	0,44	0,08	0,65	0,42	0,09	0,26	0,27	0,62	0,42	0,38	0,30	0,26	0,38	0,73	1,26	0,45	0,46
En año corrido	6,49	5,50	4,85	4,48	5,69	7,67	2,00	3,17	3,73	2,44	1,94	3,66	6,77	5,75	4,09	3,18	3,80	1,61	5,62	13,12	9,28	5,20

Fuente: DANE.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.

Actualizado el 9 de enero de 2025

Técnicos

Los aspectos técnicos del inmueble se estructuraron de acuerdo con la necesidad de la entidad de brindar una infraestructura adecuada para garantizar la eficiente y oportuna prestación del servicio a la ciudadanía, así como garantizar la seguridad y salud en el trabajo de los servidores que allí laboran, de conformidad con las exigencias de la legislación laboral colombiana y los convenios internacionales.

La entidad estatal ha evaluado las diferentes opciones que ofrece el mercado y se ha definido que la mejor opción del inmueble arrendar su cumple o tiene las siguientes características:

Área total: 200 Mts, divididos en dos oficinas

Primera oficina: Consta de 160 mts, dividida así:

- PRIMERO

Cuarto eléctrico con 2.5 mts

- SEGUNDA cocineta 6 mts2
- TERCERA Cuatro baños de 2 mts cada uno
- CUARTA área de trabajo de 143.5 mts

Segunda oficina: costa de 40 mts2, dividía así:

- PRIMERO

Un baño de 2 mts

- SEGUNDO

Oficina de gerencia de 38 mts

ADECUACIONES DEL INMUEBLE.

a} Fachada interior: Resanada y pintada para embellecer el inmueble y adecuarlo.
b) Tuberías: Instalación en todo el edificio de tuberías tanto eléctricas como sanitarias para un servicio eficiente y seguro
c) Eléctrico: Instalación de cables nuevos y demás accesorios eléctricos en toda la oficina para un servicio eficiente y seguro.
dj Ventanas; Ventanas en excelente estado y ante todo seguras.
e) Puertas se encuentran en perfecto estado, tanto para los baños, cocina y cuarto eléctrico
fj Pisos; Los pisos son en cerámica y en buen estado
g) en el área común cuenta con Pasamanos; en acero inoxidable y rampa para el mejor acceso de personas con discapacidad
h) Baños; Sanitarios, lavamanos, los pisos en impecable estado en todos los baños
i) Tanque elevado
j) Alberca
k) ascensor
l) alarma contra incendios
m) cámaras en áreas comunes
n) vigilancia 24 horas

Para identificar y analizar los procesos de contratación de entidades estatales que han adquirido en el pasado el bien y/o servicios y de ello extraer las mejores prácticas e información pertinente para el proceso de contratación, se realizó la búsqueda en la página de Colombia compra eficiente - SECOP de procesos de contratación de la Alcaldía Distrital de Santa Marta y de otras entidades del Estado relacionado con el objeto de análisis, obteniendo como resultado la siguiente información:

Una vez realizada la búsqueda en la página del SECOP De Colombia Compra Eficiente, se observa que a nivel nacional las Entidades del Estado, (alcaldías y otras entidades del Estado) han adelantado procesos de contratación para adquirir en calidad de arrendamiento bienes y muebles (casas, edificios, locales) para su funcionamiento.

De acuerdo con los cuadros anteriormente expuestos, se tiene la siguiente información:

- Objeto: los objetos relacionados en los cuadros obedecen al arrendamiento de bienes inmuebles. No obstante, lo anterior, cada proceso ajusta su objeto de acuerdo con las necesidades presentadas y al inmueble que se encuentra adquiriendo en calidad de arriendo.
- Modalidad: según lo consultado, se encontró procesos que se llevaron a cabo a través de la modalidad de contratación directa.
- Presupuesto: las cuantías de los contratos han sido determinados de acuerdo con las necesidades, condiciones de los inmuebles y el valor del mercado inmobiliario en la zona.
- Plazo o fecha de finalización: de acuerdo con el objeto de estudio, se evidencia que los plazos varían de acuerdo con las necesidades y asignaciones presupuestales.

De manera generalizada para este análisis, se tiene que el arrendamiento de bienes inmuebles se puede contratar con personas naturales o jurídicas. La alcaldía distrital de Santa Marta ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles para sus distintas dependencias.

ESTUDIO DE LA OFERTA

- ¿Quién presta el servicio?

En Colombia las inmobiliarias se dedican a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o sesión de bienes inmuebles.

No obstante, lo anterior, la entidad podrá celebrar contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas si se llena el cumplimiento de todos los requisitos solicitados.

Inmobiliarias

NOMBRE	UBICACIÓN
CHIEF LTDA	**Cll 15 # 3-74**
INMOBILIARIA ZUCA LTDA	**Cll 15 # 02-60 piso 8**
INVERSIONES ANIRAJU LTDA	**CLL. 16 # 1C-91**

Páginas de Anuncios Inmobiliarios en Páginas WEB

Durante el estudio, se pudo evidenciar que los propietarios de bienes inmuebles publican en páginas web de anuncios las propiedades en calidad de arriendo o venta.
A continuación, se presentan las páginas encontradas:

- https://www.fincaraiz.com.co/