



ESTUDIOS PREVIOS.
(Decreto 1082 de 2015)

ENTIDAD.	ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA.
DEPENDENCIA QUE PROYECTA.	SECRETARIA DE PLANEACION.
FECHA.	13 de Enero de 2026.

1. OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO.

ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS PARA LA VIGENCIA 2026 "ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS"

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION.

La Administración Distrital como ente descentralizado territorial debe dar cumplimiento a los fines del estado, consagrados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia el cual cita lo siguiente: "(...) Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Para cumplir con la finalidad de la función pública, el Estado cuenta con instrumentos apropiados para alcanzar esos fines a través del ejercicio de la autonomía para contratar. De esta forma, los contratos de la administración pública representan un medio para la adquisición de bienes y servicios tendientes a lograr los fines del Estado en forma legal, armónica y eficaz.

En el decreto 1082 de 2015, reglamentario de las normas que vienen citadas, consagra la necesidad del estudio previo, según los términos de su artículo 2.2.1.1.2.1.1; de igual manera establece en el capítulo II, sección I subsección IV, cinco (5) modalidades de selección, dentro de las cuales se enuncia en la subsección IV la modalidad de "Contratación Directa" que procede, según el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del mencionado decreto, entre otros casos, en los contratos arrendamiento de bienes inmuebles.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto reglamentario 1082 citado, dispone sobre este tipo de contratos que **"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:**

- 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.**
- 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."**

Para el presente caso la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias cuenta con necesidades de arriendo de inmuebles consistentes en:



1. Arriendo de bien inmueble para el funcionamiento de las instalaciones de la oficina del SISBEN.

La Secretaría de Planeación debe velar por el cumplimiento de los derechos ciudadanos prestando el servicio en lo referente con el cumplimiento de sus funciones, velando por el buen funcionamiento de las instalaciones físicas de la dependencia, en condiciones de espacio suficiente pero sobre todo adecuado y organizado en condiciones de trabajo amables, confortables y dignas, con buena imagen para los usuarios, a fin de que puedan ejercer sus funciones y brindar un mejor servicio a los usuarios tanto externos como internos.

2. "ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS"

El Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios para Programas Sociales (SISBEN) constituye una pieza fundamental en la estructura de la política social de Colombia, diseñado para identificar de manera precisa y equitativa a las poblaciones más vulnerables y necesitadas del país. Esta herramienta se fundamenta en un conjunto de variables socioeconómicas y metodologías actualizadas que permiten evaluar el nivel de necesidad y vulnerabilidad de los hogares colombianos de manera objetiva.

A continuación, se detallan los aspectos clave que subrayan su importancia estratégica del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios:

1. Instrumento de Focalización Social

El SISBÉN ha proporcionado una herramienta precisa y eficiente para identificar a los hogares y personas en condiciones de pobreza y vulnerabilidad. Al clasificar a la población según sus necesidades socioeconómicas, ha facilitado la asignación de recursos y beneficios de programas sociales, garantizando que lleguen a quienes más los necesitan.

2. Optimización de Recursos Públicos

A través del SISBÉN, el gobierno colombiano ha podido dirigir los recursos públicos de manera efectiva, evitando la dispersión y el desperdicio. Al contar con un sistema que clasifica a los potenciales beneficiarios según su situación socioeconómica, se ha logrado una distribución más equitativa y racional de las ayudas, optimizando el uso del presupuesto destinado a políticas sociales.

3. Transparencia y Eficiencia Administrativa

La implementación del SISBÉN ha promovido una gestión más transparente y ordenada de los programas de asistencia social. Al proporcionar un criterio objetivo y basado en datos para la selección de beneficiarios, el sistema ha reducido las oportunidades de discrecionalidad y corrupción, fortaleciendo la confianza en las instituciones públicas.



4. Base de Datos Socioeconómica Nacional

El SISBÉN ha construido una de las bases de datos socioeconómicas más completas del país, recopilando información detallada sobre las condiciones de vida de los hogares colombianos. Esta base de datos no solo ha sido esencial para la implementación de programas sociales, sino que también ha servido como una fuente valiosa de información para la formulación de políticas públicas y estudios académicos.

5. Adaptabilidad y Resiliencia

A lo largo de su implementación, el SISBÉN ha demostrado una notable capacidad de adaptación a los cambios en las condiciones socioeconómicas del país. Su estructura flexible ha permitido la inclusión de nuevas variables y criterios, ajustándose a las necesidades emergentes de la población y a los cambios en el entorno económico y social.

6. Reducción de Desigualdades

Uno de los objetivos estratégicos del SISBÉN ha sido contribuir a la reducción de las desigualdades sociales y económicas en Colombia. Al facilitar el acceso a subsidios y programas de apoyo para los sectores más desfavorecidos, el sistema ha ayudado a disminuir las brechas en el acceso a servicios básicos y oportunidades, promoviendo una sociedad más inclusiva.

7. Apoyo a la Toma de Decisiones Políticas

La información generada por el SISBÉN ha sido crucial para la planificación y evaluación de políticas públicas. Los datos recopilados han permitido a los formuladores de políticas identificar áreas prioritarias de intervención, diseñar programas de asistencia específicos y evaluar su impacto, mejorando la efectividad y eficiencia de las intervenciones gubernamentales.

Necesidad de Actualización Tecnológica y Metodológica. El SISBÉN ha sido una herramienta fundamental para identificar a la población vulnerable y asignar beneficios sociales. Sin embargo, su estructura actual requiere una actualización para adaptarse a las nuevas tecnologías y metodologías de gestión de datos. El RSH, al integrar tecnologías avanzadas y un enfoque metodológico moderno, permitirá una recolección y análisis de datos más precisa y eficiente.

En virtud de todo lo anterior, el Plan de Desarrollo Distrital 2024 – 2027: “Cartagena ciudad de derechos”, adoptado mediante el Acuerdo Distrital No. 139 de 2024, Artículo 13. Línea Estratégica Innovación Pública y Participación Ciudadana, Componente impulsor Sistema de Planeación Distrital, programa Sistemas de Información para el desarrollo de Cartagena, se formuló el proyecto de inversión “ACTUALIZACIÓN DE METODOLOGÍA SISBEN IV en CARTAGENA DE INDIAS”, que tiene como objetivo “Actualizar la información estadística de la metodología (SISBEN IV).”



Así la cosas, para el cumplimiento de las actividades y meta del proyecto de inversión "ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS", al no contarse con los espacios físicos requeridos para la realización de las actividades y obligaciones de los mismo se hace indispensable el arrendamiento de bienes inmuebles que cuenten con las características requeridas para el desarrollo de las actividades y cumplimiento de la metas establecidas, como para la atención del todos los usuarios que requieran los servicios que allí se prestan.

Hace algunos años en la oficina del SISBEN se vienen presentando graves problemas de hacinamiento, aglomeración de personal en espacios insuficientes de trabajo, los cuales constantemente generan traumatismos en la prestación de los diferentes servicios ya que los funcionarios no pueden laborar en forma cómoda y organizada. Aunado a lo anterior se hace necesario reorganizar los sitios trabajo de algunos funcionarios atendiendo a la política de seguridad y salud en el trabajo.

Aunado a lo anterior el Consejo Territorial de Planeación, Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y el Consejo De Participación Ciudadana, requieren de un espacio idóneo para desempeñar sus actividades de planificación participativa y asegurar que los ciudadanos tengan una voz en el proceso de desarrollo y gestión del distrito.

Por los motivos antes mencionados, la Secretaría de Planeación Distrital requiere de instalaciones con espacios adecuados tanto para los funcionarios como para la atención a la ciudadanía, destinados para las oficinas del Consejo Territorial de Planeación, Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y el Consejo De Participación Ciudadana y del SISBEN, razón por la cual se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento de un inmueble en el que se pueda prestar todos aquellos servicios que atienden estas dependencias.

En cuanto a las condiciones de accesibilidad es importante que el Inmueble se encuentre ubicado en un sector estratégico de la ciudad, sector que pueda ser identificado fácilmente por los usuarios que requieren de los servicios que se prestan en el mismo, que tenga facilidad de acceso utilizando el servicio público de transporte. Seguidamente, el Inmueble debe poseer los elementos y áreas físicas de infraestructura para la fácil movilidad de los usuarios y funcionarios de la administración como andenes, plataformas, pasillos y puertas amplias. En correlación, en las condiciones de comodidad requeridas el Inmueble debe poseer los servicios básicos de energía, acueducto y alcantarillado, debe estar provisto de iluminación natural y artificial suficiente, ventilación adecuada y debe poseer los espacios adecuados para que las diferentes oficinas instalen los mobiliarios para su funcionamiento permitiendo así entornos y ambientes sanos tanto para los usuarios como para los funcionarios de la administración, así mismo cuenta con la facilidad para el acceso a la población en condición de discapacidad.

En virtud de lo anteriormente indicado se procede a determinar mediante el presente documento la necesidad que tiene la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias de contar con un espacio adecuado cumplimiento de las metas de los proyectos de inversión "FORTALECIMIENTO AL CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN, CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL CONSEJO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL DISTRITO CARTAGENA DE INDIAS" y "ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS".



PRESUPUESTO

PRESUPUESTO					
ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS PARA LA VIGENCIA 2026 DENTRO DE LOS PROYECTOS DE INVERSION "ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS"					
ÍTEM	NOMBRE Y ESPECIFICACIONES	CANTIDAD	MESES	CANON DE ARRENDAMIENTO POR MES	VALOR TOTAL
PRODUCTO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL SISBEN					\$ 216.212.316
1	OFICINA SISBEN - Barrio LOS ANGELES CALLE 31, No. 60A-144 EDIFICIO CASTELLANA REAL. PISO 8	1	12	\$ 18.017.693	\$ 216.212.316
TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO					\$ 216.212.316

3. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR.

3.1 OBJETO.	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS PARA LA VIGENCIA 2026 DENTRO DE LOS PROYECTOS DE INVERSION ""ACTUALIZACIÓN DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS".
3.2 LUGAR DE EJECUCION.	El lugar de ejecución del contrato será en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en el Departamento de Bolívar.
3.3 VALOR Y FORMA DE PAGO.	El valor estimado del contrato que se pretende celebrar asciende a la suma de DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS DIECISEIS PESOS MCTE (\$ 216.212.316) , incluido IVA y demás tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato. LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL pagará al contratista el valor del contrato, de la forma que se

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



	estipule por parte de la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico, previa aprobación y recibo a satisfacción por parte del SUPERVISOR, así como como la certificación del cumplimiento de las obligaciones parafiscales (salud, riesgos profesionales, pensiones, aportes a las cajas de compensación familiar, instituto colombiano de bienestar familiar, servicio nacional de aprendizaje SENA), para lo cual se debe tener en cuenta lo señalado en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y artículo 23 de la ley 1150 de 2007, LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL no se responsabilizará por la demora en el pago al contratista y/o contratistas, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite de las facturas y no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente proceso. Corresponde al oferente adjudicatario, pagar todos los derechos, tasas, impuestos nacionales, distritales y las contribuciones que se causen en el desarrollo y ejecución del contrato o con base en el mismo. La secretaría no aceptará asumir el pago de los impuestos que le correspondan al contratista, los cuales deben ser consultados por el proponente y/o contratista. Para todos los efectos, se considerará que en el valor de la oferta se encuentran incluidas las sumas que deben ser pagadas por concepto de impuestos, así como el valor de las pólizas de garantía y demás gastos exigidos en la presente invitación pública.
3.4 TIEMPO DE EJECUCION –PLAZO.	Hasta 31 de diciembre de 2026-
3.5 OBLIGACIONES O ACTIVIDADES A DESARROLLAR POR EL FUTURO CONTRATISTA.	

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



1. Cumplir con el objeto contratado, atendiendo los requerimientos que efectúe **LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL**, por intermedio del supervisor del contrato
2. Cumplir con los ofrecimientos, condiciones y termino de la propuesta
3. Sufragar los gastos de la ley que haya lugar para la legalización y ejecución del contrato
4. Entregar al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento.
5. Reportar por escrito al supervisor cualquier novedad o anomalías que detecte en la prestación de los servicios objeto del presente contrato.
6. Cumplir con cada uno de los ofrecimientos hechos en la propuesta.
7. Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el uso que sufra el inmueble, pero haciendo todas las reparaciones necesarias tales como: obras de mantenimiento y funcionalidad
8. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas el contratista deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. El incumplimiento de ésta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato, artículo 5º, numeral 5º de la Ley 80 de 1993.
9. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato **LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL** recomiende
10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones y en trabamientos que pudieran presentarse.
11. Presentar un informe de ejecución del objeto del contrato
12. **Facturación.** El contratista deberá entregar la factura en la oficina de **LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL**, de acuerdo a los requisitos establecidos en la ley 223 de 1995.
13. Cumplir con el objeto contractual a satisfacción de LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL y con todas aquellas obligaciones inherentes al objeto contractual de conformidad al estudio previo, invitación publica y oferta presentada.
14. Constituir y mantener vigente las garantías solicitadas, al igual en caso de ampliación del plazo del contrato o aumento del valor.
15. Aportar Copia del Registro Único Tributario (RUT) y Certificación Bancaria Original, con expedición no superior a 45 días, de la cuenta para pago.
16. Cumplir en su totalidad con los ofrecimientos hechos en la propuesta.

4. MODALIDAD DE SELECCION.

La dirección Administrativa de Apoyo Logístico en virtud del decreto N° 1917 de 31 de julio de 2025, es la dependencia competente para adelantar los procesos de selección y celebración de contratos referentes al tipo de bienes y servicios establecidos en el presente estudio previo, por lo tanto será esta, quien defina de acuerdo a todos los factores influyentes la modalidad de selección, los factores de escogencia y la tipología contractual a celebrar en pro de satisfacer las necesidades presentadas por las diferentes dependencias del distrito.

5. ESPECIFICACIONES TECNICAS.

En cuanto a la necesidad del espacio que requiere la Secretaría de Planeación para las oficinas del Consejo Territorial de Planeación, Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial y el Consejo De Participación Ciudadana y la oficina del SISBEN, se requiere que el inmueble este ubicado en zonas que permita una



relación inmediata entre las necesidades de la comunidad más vulnerable o el área más estratégica posible, en especial que cuente con sistema de aire acondicionado en óptimas condiciones, baño y demás condiciones para asegurar la prestación óptima del servicio.

Estos proyectos de inversión ya se encuentran ubicados en oficinas que cumplen con las condiciones requeridas y en las cuales se vienen desarrollando las actividades de los mismos de manera idónea y eficiente.

6. IDENTIFICACION DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR SEGUN LA CODIFICACION UNSPSC.

Los bienes objeto del presente Proceso de Contratación están codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

ITEM	CÓDIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	DESCRIPCIÓN
1	80131502	80	13	15	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

9. APROPIACIONES PRESUPUESTALES

El proceso de contratación que se pretende celebrar con el objeto de satisfacer la necesidad establecida en el numeral segundo del presente documento se hará con cargo a los rubros presupuestales que se relacionan a continuación:

RUBRO	NOMBRE	FUENTE	VALOR
2.3.4599.1500.2024130010200	ACTUALIZACION DE LA METODOLOGIA SISBEN IV EN CARTAGENA DE INDIAS	1.2.1.0.00-001 - ICLD	294.000.000
TOTAL			\$ 294.000.000

10. FACTOR DE ESCOGENCIA

La dirección Administrativa de Apoyo Logístico en virtud del decreto N° 1917 de 31 de diciembre de 2025, es la dependencia competente para adelantar los procesos de selección y celebración de contratos referentes al tipo de bienes y servicios establecidos en el presente estudio previo, por lo tanto, será esta, quien defina de acuerdo a todos los factores influyentes la modalidad de selección, los factores de escogencia y la tipología contractual a celebrar en pro de satisfacer las necesidades presentadas por las



diferentes dependencias del distrito.

11. VEEDURIA CIUDADANA.

Con la publicación del proceso en el **SECOP II**, para el cumplimiento a los preceptos legales, respecto a la participación ciudadana en la contratación estatal, y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, artículo 66, y el Decreto 1082 de 2015, artículo 24. Numeral 5; se convoca a las Veedurías Ciudadanas; a realizar el control social y/o participen en las respectivas etapas.

12. SUPERVISION, VIGILANCIA Y COORDINACION.

En virtud de lo establecido en el Decreto 1917 de 31 de julio de 2025, es la dependencia competente para adelantar los procesos de selección y celebración de contratos referentes al tipo de bienes y servicios establecidos en el presente estudio previo y por lo tanto de determinar la supervisión del mismo, Dentro de las funciones principales del funcionario de vigilancia y coordinación están las de: 1) Realizar vigilancia, control y seguimiento a las actividades contenidas en el objeto del Contrato. 2) Revisar y Avalar los informes. 3) Revisar y aprobar las cuentas que presente el contratista de acuerdo con lo estipulado en este contrato. 4) Proyectar y firmar el acta de inicio, y liquidación final del contrato y, 5) Las demás acciones que correspondan al ejercicio propio de las funciones de encomendadas.

CAMILO REY SABOGAL
Secretaría de Planeación Distrital.

Proyecto: Wendy Pabón Carriaga

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.