ESTUDIOS PREVIOS

DOCUMENTOS Y ESTUDIOS PREVIOS	
LEY 80 DE 1993 Y DECRETO 1082 DE 2015 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES	
FECHA	agosto de 2026
DEPENDENCIA SOLICITANTE	Secretaria de Salud Distrital
OBJETO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026
CÓDIGO PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	80131500

En virtud de lo señalado en la Ley 80 de 1993, articulo 25, numerales 7 y 12, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; Ley 1150 de 2007, artículo 2º numeral 4 literal i, en desarrollo de lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015 articulo 2.2.1.1.2.1.1, se realiza el presente estudio previo para dar soporte al proceso de Contratación Directa, bajo la causal de *"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.",* conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11, Decreto 1082 de 2015.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACION.

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".*

Aunado a esto, en su Artículo 315 preceptúa que, entre las atribuciones del Alcalde, está la de dirigir la acción a su cargo, en concordancia a lo dispuesto en el Numeral 3, Articulo 287 ibídem, las entidades territoriales tienen derecho a administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

El Distrito, 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, establece que *"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".*

El alcalde en cumplimiento a las funciones y atribuciones establecidas en la constitución y en la Ley 1551 de 2012, articulo 29, literal d numeral 5, que señala: "ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables".

NECESIDAD POR SATISFACER

Dentro de la estructura organizacional del Distrito, se encuentra la Secretaría de Salud, la cual tiene como objetivo mejorar las condiciones de saneamiento básico, así como la respuesta del sector salud para la prevención de los riesgos ambientales, fortalecer la autoridad sanitaria, adaptar e implementar nuevo modelo de atención integral en salud con equidad e impulsar el emprendimiento empresarial y la formalización del empleo.

La misión de la Secretaría de Salud, es mejorar las condiciones de salud de los habitantes del distrito de Santa Marta, mediante la implementación del modelo de atención integral en salud y la administración efectiva de los recursos cumpliendo con políticas de calidad para disminuir las inequidades en salud y aumentar la calidad de vida de la población.

Dentro de las principales funciones de la Secretaría de Salud se encuentran, entre otras, establecer coherencia entre la situación actual de salud del distrito con las políticas nacionales, definir y adoptar políticas públicas en materia de salud distrital, definir mecanismos generales para dar respuesta a la intervención de los factores determinantes de riesgo de salud pública, definir los eventos sujetos a vigilancia epidemiológica, definir los mecanismos requeridos para dar respuesta a las situaciones de emergencias

en jurisdicción del distrito, definir el plan de salud territorial de acuerdo a las necesidades de salud del distrito, definir directrices y políticas en lo referente a la seguridad alimentaria distrital y vigilar la adecuada prestación de servicios del plan de salud territorial.

La Secretaría de Salud del Distrito de Santa Marta se organiza en las siguientes dimensiones para llevar a cabo su objetivo principal de mejorar las condiciones de salud de los habitantes del distrito: salud ambiental, vida saludable y condiciones no transmisibles, convivencia social y salud mental, salud publica en emergencias y desastres, seguridad alimentaria y nutricional, sexualidad, derechos sexuales y reproductivos, vida saludable y enfermedades transmisibles, salud y ámbito laboral, gestión diferencial de poblaciones vulnerables y fortalecimiento de la autoridad sanitaria. Además, desarrolla programas para la prevención y/o atención de enfermedades como: tuberculosis, lepra o Hansen, enfermedades transmitidas por vectores -etv, otras condiciones endemoepidemicas; así como gastos de inversión del laboratorio de salud pública, adquisición de equipos y mejoramiento de la infraestructura física, inspección vigilancia y control sanitario y vigilancia en salud pública.

La Secretaría de Salud del Distrito de Santa Marta, cuenta con una planta de personal, funcionarios y contratistas, por lo cual se requiere un promedio de 200 puestos de trabajo temporal o permanente.

Para el cumplimiento de su función misional, la Secretaría de Salud del Distrito de Santa Marta requiere contar con instalaciones físicas -tipo oficina-, con características de ubicación geográfica, espacio, bioseguridad y distribución interna, no obstante, en la actualidad, el Distrito no cuenta con inmuebles propios para el desarrollo de estas funciones, por lo cual, para viabilizar el desarrollo de las tareas y actividades asignadas a sus personas vinculadas, la Entidad requiere contar con el uso y goce de inmuebles suministrados por un tercero, que cuente con las características requeridas, y por esto, periódicamente requiere la suscripción de contratos de arrendamiento. Para su funcionamiento, normalmente requiere 200 puestos de trabajo temporales o flotantes, pues hay vinculados en promedio 230 contratistas y 27 funcionarios de planta.

Que conforme el artículo 25 numeral 7 y el 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 modificado por el articulo 1 decreto 399 de 2021, se procede a desarrollar el estudio previo mediante el cual se justifica la necesidad de la contratación de *ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA*, 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 arrendamiento de un inmueble que este en capacidad de brindar un servicio eficiente, dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Que dentro de las competencias del Distrito de Santa Marta 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 la administración distrital a través de las diferentes oficinas que hacen parte de su estructura organizacional.

Que el H. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, C.P. WILLIAM ZAMBRANO CETINA, en fecha 09-10-2014, RAD. 11001-03-06-000-2014-00134-00 (2215), referente a los Concejos Municipales y a la autorización al alcalde para contratar señala: "…(i) de conformidad con el Estatuto de Contratación y las normas orgánicas de presupuesto, los alcaldes tienen la facultad general de suscribir contratos, representar legalmente al municipio y dirigir la actividad contractual de los mismos sin necesidad de una autorización previa, general o periódica del concejo municipal, salvo para los casos excepcionales en que este último o la ley lo hayan señalado expresamente… (iii) para establecer el listado de contratos que requieren su autorización, los concejos municipales deben actuar con razonabilidad, proporcionalidad y transparencia, de modo que solo estén sometidos a este trámite aquellos tipos contractuales que excepcionalmente lo ameriten por su importancia, cuantía o impacto en el desarrollo local, (iv) el acuerdo por medio del cual los concejos municipales establecen la lista de contratos requieren su autorización tiene vigencia indefinida, salvo que el propio acuerdo señale lo contrario. En consecuencia, no es necesario que todos los años i al inicio de cada periodo de sesiones se vuelvan a expedir un nuevo acuerdo sobre la materia. Ello claro está, sin perjuicio de la facultad natural de los concejos de modificar o adicionar sus acuerdos anteriores en cualquier momento".

El Concejo Distrital de Santa Marta, mediante el Acuerdo N° 014 del 25 de Noviembre de 2025, "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DE INGRESOS, RENTAS, GASTOS E INVERSIONES DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA PARA LA VIGENCIA 2026", en su artículo 36, autorizó al Alcalde del D.T.C.H. de Santa Marta para celebrar durante la vigencia 2026, todo tipo de contratos, artículo que indica lo siguiente: *"ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: En virtud de la autonomía presupuestal a que se refiere la Constitución y la Ley, el Alcalde Distrital y los Directores o Gerentes de las Entidades descentralizadas que forman parte del Presupuesto General del Distrito tendrán la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la cual hagan parte, y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en el presupuesto."*

Que según Resolución N° 010 del 06 de enero de 2026 por medio del cual se adopta el Plan Anual de adquisiciones vigencia 2026, se encuentra contemplada esta necesidad.

Teniendo en cuenta que actualmente la Alcaldía Distrital de Santa Marta, no cuenta con las instalaciones suficientes y con las características antes descritas, se requiere contratar en arrendamiento un inmueble cuyo objeto sea CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026.

Por lo anteriormente expuesto esta contratación es necesaria, conveniente y oportuna.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR.

a. OBJETO:

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026.

b. CLASIFICACIÓN DEL BIEN: Los servicios objeto del contrato están codificados en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, hasta el tercer nivel, como se indica a continuación

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES.

c. SUPERVISOR:

La supervisión del contrato será responsabilidad de la Secretaría de Salud Distrital.

En virtud de lo señalado por el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 4 de la Ley 80 de 1993.

d. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

El plazo para la ejecución del presente contrato será de cuatro (04) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio en la plataforma Secop II, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. Para todos los efectos legales la vigencia será por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más para efectos de liquidación.

e. LUGAR DE EJECUCIÓN

La ubicación del inmueble a arrendar se encuentra en el D.T.C.H. de Santa Marta, Departamento del Magdalena, Calle 22 N°. 16-14. Barrio Alcázares.

2. 1. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.1.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

a) Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas y presentadas.
b) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones.
c) Radicar las facturas o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
d) Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo, en caso de constituirse.
e) Dar cumplimiento a las obligaciones con los Sistemas de Seguridad Social, Salud, conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003, la Ley 1122 de 2007, la Ley 1562 de 2012, Decreto 1703 de 2002, Decreto 510 del 5 de marzo de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen
f) Los impuestos que se causen correrán por cuenta del arrendador y se consideran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, departamental, distrital.

g) 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, por lo que cuando se presenten tales peticiones o amenazas los contratistas deberán 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, y el incumplimiento de esta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato Art. 5 Numeral 5 Ley 80 de 1993.
h) Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993.

2.1.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR:

a) Entregar a la Alcaldía de Santa Marta, el acta de entrega y recibo e inventario, a título de arrendamiento el bien inmueble en buen estado de servicio, sanidad, en condiciones de funcionamiento, operatividad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y adicionales convenidos, así como presentar evidencia de estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos y cuotas de administración, si a ello hubiere lugar.
b) Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas contenidas en la propuesta presentada por el arrendador.
c) Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de la suscripción del acta de entrega del inmueble.
d) Mantener en buen estado el inmueble, los bienes y servicios conexos para el fin convenido en el contrato, razón por la cual debe garantizar durante todo el término del contrato el uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble a la Alcaldía de Santa Marta.
e) Autorizar, de ser necesario, mediante acta suscrita con el Arrendatario y previo a la firma del acta de entrega, la realización de mejoras, cambios, o adecuaciones técnicas que requiere el inmueble de conformidad con sus estándares técnicos, para adaptar el inmueble a sus necesidades del servicio.
f) Efectuar las reparaciones y mantenimientos locativos a su costo, que se requieran durante la vigencia del contrato, que comprometan elementos como cubiertas, red de drenaje, pisos y paredes y las demás que sean solicitadas, o cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
g) Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo a su costo, a las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas del inmueble.
h) Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta y propias de la naturaleza del contrato.
i) Otorgarle a la Alcaldía de Santa Marta, un plazo mínimo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
j) Efectuar los pagos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio local y/o general, así como cualquier contribución y/ó tasa que recaiga sobre el inmueble arrendado, de conformidad con la normatividad Distrital y/ó Nacional vigente.
k) Recibir directamente mediante acta, el inmueble al vencimiento del término contractual.
l) Recibir al finalizar el contrato el inmueble, en las condiciones en las que se encuentre a la fecha de la entrega por parte de la Alcaldía de Santa Marta, en buen estado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, en los términos establecidos en el presente contrato.
m) Informar oportunamente a la Alcaldía de Santa Marta, sobre cualquier irregularidad que se presente en la ejecución del contrato.
n) El Arrendador se compromete a realizar reparaciones locativas menores necesarias, en un término no mayor a 3 días, con el fin de mantener las condiciones mínimas inicialmente pactadas.
o) Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil, art. 1973 y siguientes, y demás normas concordantes.

2.1.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a) Recibir el inmueble objeto del contrato, bajo las especificaciones técnicas pactadas en el estudio previo y en el contrato.
b) Ejercer el respectivo control de ejecución y supervisión del Contrato.
c) Recibir de parte del CONTRATISTA los informes relacionados con la ejecución del contrato.
d) Suscribir con el CONTRATISTA las actas de inicio, recibo y liquidación.
e) Pagar los cánones de arrendamiento de acuerdo con las condiciones y plazos acordados.
f) Adelantar las gestiones necesarias para hacer efectiva la garantía constituida por el contratista si a ello hubiere lugar, en caso de haberse constituido.
g) Requerir al contratista para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
h) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
i) A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el Distrito asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, así como del servicio de vigilancia del inmueble.

El distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El régimen jurídico aplicable será el previsto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015 y demás normas Concordantes. En lo que no se encuentra particularmente regulado, se aplicarán las normas comerciales y civiles vigentes.

El contrato que surja de la presente contratación corresponde; *ARRENDAMIENTO*, regulado por los artículos 1973 y siguientes del Código Civil, Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen y en las materias no reguladas en dichas leyes a las disposiciones civiles y comerciales, de conformidad con artículo 13 de la Ley 80 de 1993.

La modalidad de selección aplicable al caso concreto corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de entidades sometidas al régimen público de contratación deberá efectuarse a través del procedimiento de contratación directa:

*"**Artículo 2°. De las modalidades de selección:** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (…)*

***4. Contratación directa**. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (…)*

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 señala:

*"**Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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 Estatal requiere el inmueble.

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."

4. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

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 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 de 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.

4.2. ANALISIS DEL SECTOR:

DOCUMENTO ANEXO 1.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

5.1. PRESUPUESTO OFICIAL

El valor del presupuesto estimado, asciende a la suma de **DOSCIENTOS VEINTE MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE OCHO PESOS ($220.192.128)**, correspondiente a la vigencia 2026, incluido IVA, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, que se puedan generar con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

El valor del canon a pagar mensualmente es por la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 55.048.032)**, cada uno, o proporcional a los días ejecutados hasta el último día del mes, incluido IVA, estampillas, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

5.2. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

En cumplimiento de la aludida obligación legal, la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Distrital de Santa Marta expidió el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

CDP N°.	CÓDIGO RUBRO	NOMBRE RUBRO	C. COSTO	VALOR
881 del 01 de julio de 2026	2.1.2.02.02.007.06	Superávit fiscal - servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing	04 FONDO DISTRITAL DE SALUD	$ 220.192.128

5.3. FORMA DE PAGO

El valor del contrato se pagará de la siguiente manera: Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL DISTRITO realizarán los siguientes pagos: **CUATRO (04)** pagos iguales, cada uno por valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 55.048.032)**, que se harán efectivos el último día hábil de cada periodo de ejecución correspondiente.

El pago se realizará previa presentación de los siguientes documentos:

- Cuenta de cobro o factura del canon de arrendamiento.
- Certificado de cumplimiento expedido por el supervisor del contrato.
- Informe de gestión.
- Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social integral o certificación expedida por representante legal, revisor fiscal o contador, según corresponda, (persona jurídica) para el periodo cobrado.

PARÁGRAFO PRIMERO: El contratista autoriza que las estampillas, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar sean descontados en cada una de las facturas presentadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos del pago de cada una de las facturas o cuentas de cobro deberán estar acompañadas de la documentación que exige la Secretaría de Hacienda Distrital.

Nota: El Distrito no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al ARRENDADOR, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite y previa recepción de los elementos a satisfacción por parte del contratante, o no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.

El termino para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en 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 ARRENDADOR elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

6. GARANTÍAS

EL CONTRATISTA constituirá una garantía única (póliza expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada), de conformidad con los mecanismos previstos en el Decreto N°. 1082 de 2015, que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, a favor del D.T.C.H. de Santa Marta, identificado con Nit. 891.780.009-4, la cual contendrá los siguientes amparos:

AMPARO	PORCENTAJE Y VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato: cubrirá los perjuicios derivados de: a). El incumplimiento total o parcial del contrato por parte del contratista. b). El incumplimiento tardío o defectuoso del contrato imputable al contratista. c). El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	Por el diez por ciento (10%) del valor del presupuesto estimado a contratar, por el plazo de este y hasta su liquidación, es decir, y cuatro meses más.

	Calidad del servicio: cubrirá los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio.	Por el 10% del valor del presupuesto estimado a contratar, hasta finalizar el término de ejecución de este y cuatro meses más.	
	Responsabilidad civil extracontractual: Deberá garantizar los daños y/o perjuicios patrimoniales ocasionados a terceras personas y derivados de la ejecución del contrato.	Por un valor de 200 SMMLV, con vigencia igual al plazo de ejecución de este.	

7. INCUMPLIMIENTO, MULTAS Y CLAUSULA PECUNIARIA

7.1. DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Contratista derivadas del presente Contrato, el Distrito adelantará el procedimiento establecido en la ley para la imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento total, parcial o cumplimiento tardío.

7.2. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA

El Contratista se obligará para con el Distrito, a pagar una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, a título de estimación anticipada de los perjuicios que ésta llegare a sufrir en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones que adquiridas. El valor de cláusula penal pecuniaria que se haga efectiva, se considerará como pago parcial pero no definitivo de los perjuicios causados. PARÁGRAFO PRIMERO: El procedimiento para hacer efectiva la presente cláusula, será el establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes con la materia. PARÁGRAFO SEGUNDO: El Contratista autoriza expresamente al Distrito, con la simple suscripción del contrato, para descontar y tomar el valor de la cláusula penal pecuniaria de que trata esta cláusula, de cualquier suma que se adeude por concepto de este contrato, sin perjuicio de hacerla efectiva a través de la garantía constituida si se hubiere pactado, conforme a lo dispuesto en la Ley.

7.3. MULTAS

En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por el Contratista, el Distrito podrá cobrar multas diarias y sucesivas equivalentes hasta el uno por ciento (1%) del valor total de este contrato, por cada día de retardo o incumplimiento, sin que el monto total de la multa exceda el diez por ciento (10%) de su valor total. PARAGRAFO PRIMERO: PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE MULTAS: El procedimiento para la aplicación de las multas previstas en la presente cláusula, será el establecido en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes en la materia. PARAGRAFO SEGUNDO: Estas multas serán acumulables y se contabilizarán separadamente para cada una de las obligaciones incumplidas y que se causen por el simple retraso y los perjuicios que se ocasionen al Distrito por este aspecto, se harán efectivos en forma separada, sin detrimento de la indemnización de perjuicios a que haya lugar y de la cláusula penal pecuniaria.

8. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, Riesgo es 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. El Distrito evaluó los eventos que se pueden presentar durante la ejecución del contrato y que puedan afectar el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente.

a) Riesgos Económicos: Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
   Por ejemplo, es usual que en contratos que involucran la ejecución de actividades en cuya estructura se ha definido un marco cambiario, se identifiquen alteraciones por el comportamiento de la moneda o por circunstancias colaterales que imponen una incidencia crítica. Así mismo, en los contratos de suministro de bienes o prestación de servicios, donde no es posible llevar a cabo el objeto del contrato por desabastecimiento o especulación dentro del mercado propio de los insumos. Su inclusión dependerá de la posibilidad de previsión del mismo.
b) Riesgos Financieros: Este riesgo tiene dos componentes básicos: el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez, y el riesgo de las condiciones financieras. El primero se refiere a la dificultad de conseguir los recursos financieros, ya sea en el sector financiero o el mercado de capitales, para lograr el objetivo del contrato. El segundo hace referencia a los términos financieros de dichos recursos, entre estos encontramos plazos, tasas, garantías, contragarantías, refinanciaciones entre otros.
c) Riesgos Operacionales: Son aquellos riesgos asociados a la operatividad del contrato. Entre estos encontramos: la posibilidad de que el monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato. También se presenta la

extensión del plazo, cuando los contratos se realizan en tiempos distintos a los inicialmente programados por circunstancias no imputables a las partes. Adicionalmente, se presenta por la posibilidad de no obtención del objeto del contrato como consecuencia de la existencia de inadecuados procesos, procedimientos

d) Riesgos Tecnológicos: Se refiere a eventuales fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, así como la obsolescencia tecnológica.
e) Riesgos Ambientales: Se refiere a las obligaciones que emanan de las licencias ambientales, de los planes de manejo ambiental, de las condiciones ambientales o ecológicas exigidas y de la evolución de las tasas retributivas y de uso del agua. Por ejemplo, cuando durante la ejecución del contrato se configuren pasivos ambientales causados por mala gestión de la licencia ambiental y/o el plan de manejo ambiental o el costo de las obligaciones ambientales resulte superior al estimado no siendo imputables a las partes.
f) Riesgos Regulatorios: Son los posibles cambios regulatorios o reglamentarios que, siendo previsibles, afecten el equilibrio contractual. Por ejemplo, cambios en las tarifas, mercados regulados, cambios en los regímenes especiales (regalías, pensional), designación de zonas francas, planes de ordenamiento territorial, expedición de normas de carácter técnico o de calidad, entre otros
g) Riesgos Sociales o Políticos: Son aquellos que se derivan por cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. También suelen presentarse por fallas en la manera en que se relacionan entre sí, el Gobierno y la población, grupos de interés o la sociedad. Por ejemplo, los paros, huelgas, actos terroristas, etc. Para la determinación de su previsibilidad, la entidad podrá acudir a las autoridades públicas competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales (POLICIA NACIONAL, FUERZAS ARMADAS DE COLOMBIA, MINISTERIO DE LA PROTECCIÓN SOCIAL, etc.)
h) Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que, aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes. Para la determinación de su existencia y/o previsibilidad, se podrá acudir a las autoridades públicas o entidades competentes en la recopilación de datos estadísticos o fuentes oficiales (INSTITUTO AGUSTIN CODAZZI, INGEOMINAS, IDEAM, etc.).

EL CONTRATISTA como experto de negocio y como especialista, asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsibles y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto de la presente contratación. Por lo tanto, deberá asumir los riesgos asociados a su tipo de actividad ordinaria que sean previsibles, así mismo, asumirá aquellos riesgos propios de su actividad empresarial y de persona jurídica que tiene que cumplir con determinadas cargas y deberes frente al estado y la sociedad. En consecuencia, solo procederán reclamaciones por hechos o circunstancias imprevisibles no asignadas al contratista en la presente distribución de riesgos de la contratación, el Distrito no estará obligada a reconocimiento económico alguno ni a ofrecer garantía que permita eliminar, prevenir o mitigar los efectos asumidos por el contratista.

No obstante lo anterior, los posibles oferentes o interesados en participar en el proceso deberán manifestar a la entidad, teniendo en cuenta el conocimiento que tiene como expertos en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados a la ejecución del contrato se puedan afectar el equilibrio económico del mismo de conformidad con lo expresado por el artículo 863 del Código de Comercio, según el cual, las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el periodo precontractual, su pena de indemnizar los perjuicios que se causen.

En consecuencia, el Distrito no aceptará reclamaciones relacionadas con circunstancias previsibles por el contratista que afecten dicho equilibrio económico y que no hayan sido manifestadas.

A continuación, se detalla la matriz de riesgo del presente proceso.

8.1 ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCION (Que puede pasar, y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo por parte de la Dirección de Contratación.	4-Probable	2- Menor	5	Riesgo Medio

2	General	Externo	Selección	Operacional	Se presenta cuando en 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- Raro	2- Menor	**5**	Riesgo Medio
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	**D**año estructural, 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- Raro	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 Alto

8.2. FORMA DE MITIGARLO:

N°	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles para implementar	Impacto Después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que si inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad.	Impacto	Valoración	Categoría					¿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. Contante 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 permanentes	Mensual
3	ARRENDADOR	Adecuación y mantenimiento permanente	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	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 permanentes	Dos (2) Veces durante ejecución contrato
5	UNIDAD	Planear mediante cronograma	1- Raro	4- Mayor	5	Riesgo	SI	Supervisor	Inicio Ejecución del Contrato	Finalización del contrato	Inspecciones permanentes	Una (1) vez para cada contrato

9. LIQUIDACIÓN

La liquidación se realizará dentro de los cuatro (04) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

ESTUDIOS PREVIOS

En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la Entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la Entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma se podrá efectuar en cualquier tiempo dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento de los términos mencionados anteriormente, de mutuo acuerdo o unilateralmente. El (los) contratista(s) tendrá(n) derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

10. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta la contratación a celebrarse mediante estos estudios previos, el Distrito 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 Procesos de Contratación emitido por la entidad Colombia Compra Eficiente.

Atentamente,

SILVANA CORREA PÁDILLA
Secretaria de Salud Distrital

Revisó. LUIS ANGEL GARZÓN
Jefe Oficina Apoyo a la Gestión

ANALISIS DEL SECTOR

ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIOS DE MERCADO
(Decreto 1082 de 2015)

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD ESTATAL.

En cumplimiento con 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 del proceso de contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y la guía para la Elaboración de los Estudios del Sector elaborada por Colombia Compra Eficiente, y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Secretaria General Distrital 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 el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE, Cámara de Comercio de Santa Marta y el Banco de la Republica.

2. ANÁLISIS DE SECTOR

El presente proceso de contratación se realiza bajo la modalidad de contratación directa, establecida en el artículo 2. numeral 4 de la Ley 1150 del 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015, el cual trata sobre la CONTRATACIÓN DIRECTA, aplicándose la causal de *"ARRENDAMIENTO 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 a 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.

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.

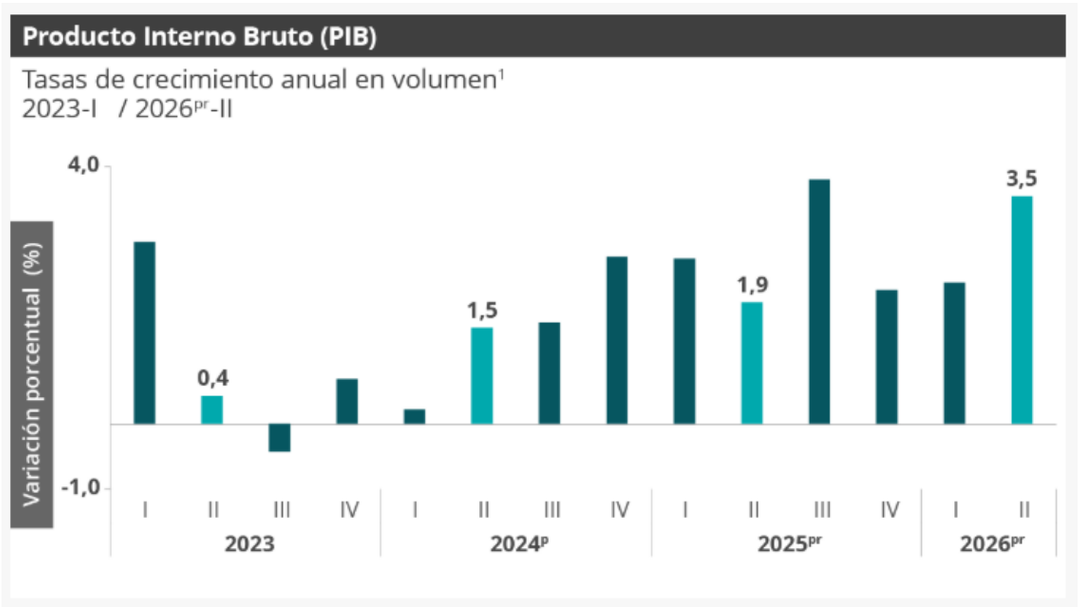
2.1. Producto Interno Bruto (PIB)

Es el valor de los bienes y servicios de uso final. Puede medirse a partir de tres métodos (SCAE 2012): a) Por el ingreso: el PIB es igual a las remuneraciones de los asalariados más el excedente bruto de

ANALISIS DEL SECTOR

explotación más el ingreso mixto bruto más los impuestos menos los subsidios sobre la producción y las importaciones. b) Por el gasto: el PIB es igual a la suma del gasto de consumo final más la formación bruta de capital más las exportaciones menos las importaciones de bienes y servicios. c) Por la producción: el PIB es igual al valor de la producción menos el consumo intermedio más los impuestos menos las subvenciones sobre productos.

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025.



Fuente: DANE, PIB_T

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 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 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. 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 7,9% (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 2,6% (contribuye 0,5 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

ANALISIS DEL SECTOR

individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 6,4%.
- 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 4,0%.
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,9**	**1,4**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	**3,5**	**2,9**	**1,3**

Fuente: DANE, PIB_T

2.1.1. Valor agregado por actividad económica

Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026pr-II / 2025pr-II	2026pr / 2025pr	2026pr-II / 2026pr-I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

ANALISIS DEL SECTOR

2.2. Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos períodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

IPC	Julio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,28	**0,17**	4,02	**4,94**	4,90	**6,03**

2.2.1. Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto.

En julio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,17%, la variación año corrido fue 4,94% y la anual 6,03%. En julio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,03%, es decir, 1,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,90%.

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2026 (0,17%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%) y Salud (0,38%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Julio 2025 - 2026

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,19	0,06	0,55	0,17
Salud	1,71	0,39	0,01	0,38	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,08	0,00	0,31	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,30	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,14	0,00	0,25	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,15	0,01	0,24	0,01
TOTAL	100,00	0,28	0,28	0,17	0,17
Información y comunicación	4,33	0,22	0,01	0,04	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,04	0,00	-0,11	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,82	0,15	-0,13	-0,03
Recreación y cultura	3,79	0,05	0,00	-0,13	0,00
Transporte	12,93	0,01	0,00	-0,24	-0,03

Fuente: DANE, IPC

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,17%), se ubicaron en la división de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, la cual aportó 0,17 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes.

ANALISIS DEL SECTOR

En julio de 2026 en comparación con junio de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,29%), servicios relacionados con la copropiedad (2,86%), arriendo imputado (0,23%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,33%), carne de res y derivados (0,84%), arriendo efectivo (0,23%), cebolla (5,33%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,26%), hortalizas y legumbres frescas (1,17%) y productos farmacéuticos y dermatológicos (0,50%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: plátanos (-6,82%), frutas frescas (-1,30%), vehículo particular nuevo o usado (-0,68%), tomate (-3,89%) y transporte de pasajeros y equipaje en avión (-4,95%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Julio 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,29	0,08
Servicios relacionados con la copropiedad	2,86	0,04
Arriendo imputado	0,23	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,33	0,03
Carne de res y derivados	0,84	0,02
Arriendo efectivo	0,23	0,02
Cebolla	5,33	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,26	0,01
Hortalizas y legumbres frescas	1,17	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,50	0,01

Fuente: DANE, IPC.

2.3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Las estadísticas del mercado laboral se producen con base en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), siguiendo las recomendaciones y estándares internacionales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), lo que garantiza información confiable, consistente y comparable.

Su propósito es proporcionar datos oportunos que permitan conocer cómo evoluciona la participación de las personas en el mercado de trabajo, los niveles de ocupación, desocupación y población fuera de la fuerza de trabajo, así como las características de la población trabajadora.

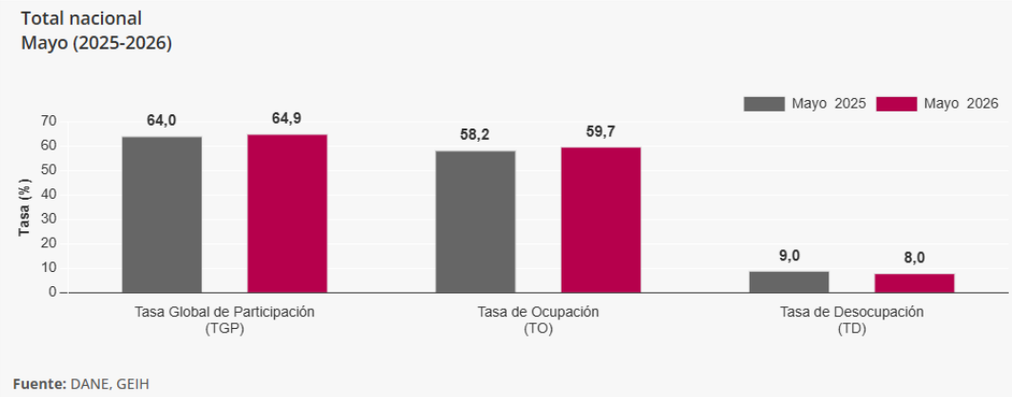
Tasa global de participación (TGP): relación porcentual entre la fuerza de trabajo (FT) y la población en edad de trabajar (PET). Este indicador refleja la presión de la población en edad de trabajar sobre el mercado laboral.

Tasa de desocupación (TD): relación porcentual entre el número de personas desocupadas (DS) y el número de personas que integran la fuerza de trabajo (FT).

Tasa de ocupación (TO): relación porcentual entre la población ocupada (OC) y el número de personas que integran la población en edad de trabajar (PET).

Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,9%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2%).

ANALISIS DEL SECTOR



Fuente: DANE, GEIH

2.3.1. Población ocupada según rama de actividad, mayo de 2026.

En mayo de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.583 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,7 puntos porcentuales); Industrias manufactureras (0,9 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Mayo (2025 - 2026)

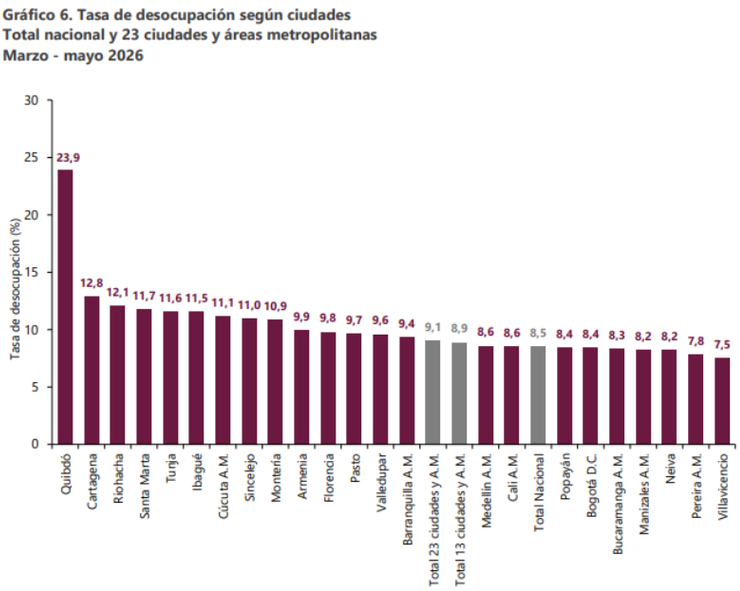
Rama de actividad	Total nacional				
	Mayo 2025	Mayo 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.627**	**24.583**	**100**	**956**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.873	3.278	13,3	405	1,7
Industrias manufactureras	2.379	2.597	10,6	218	0,9
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.874	2.017	8,2	143	0,6
Alojamiento y servicios de comida	1.762	1.877	7,6	115	0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.118	4.192	17,1	74	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	512	585	2,4	73	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.997	2.048	8,3	52	0,2
Construcción	1.551	1.588	6,5	37	0,2
Actividades financieras y de seguros	433	419	1,7	-15	-0,1
Actividades inmobiliarias	337	311	1,3	-26	-0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.501	3.464	14,1	-37	-0,2
Información y comunicaciones	431	392	1,6	-39	-0,2
Transporte y almacenamiento	1.860	1.816	7,4	-44	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

2.3.2. Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil septiembre – noviembre de 2025

Para el trimestre móvil marzo - mayo 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,9%), Cartagena (12,8%) y Riohacha (12,1%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Neiva (8,2%), Pereira A.M. (7,8%) y Villavicencio (7,5%).

ANALISIS DEL SECTOR



Fuente: DANE, GEIH.

2.4. Salario Mínimo.

En Colombia, el salario mínimo legal mensual está regulado por el artículo 25 de la Constitución Política y el artículo 145 del Código Sustantivo del Trabajo. Es la cantidad mínima que un trabajador debe recibir por hora, día, semana, quincena o mes, por la prestación de su servicio.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 0159 del 19 de febrero de 2026, el salario mínimo legal para el año 2026 en Colombia se fijó en UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS ($1.750.905), mensuales a partir del 1 de enero de 2026, lo que representa una variación del 23% comparado con el año anterior.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1470 del 29 de diciembre de 2025, el auxilio de transporte para el año 2026, será de DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y CINCO PESOS ($249.095), mensuales a partir del 1 de enero de 2026.

Salario + subsidio de transporte: $ 2.000.000.

1.



Fuente. Ministerio del Trabajo (www.mintrabajo.gov.co) y decretos del Gobierno Nacional (www.presidencia.gov.co).
https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/salarios

ANALISIS DEL SECTOR

3. ASPECTOS GENERALES DEL DEPARTAMENTO DE MAGDALENA



3.1. Sector Inmobiliario Departamento del Magdalena

Santa Marta - Magdalena

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 iniciarle 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.

Según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) Seccional Santa Marta, se debe crear un ejercicio de planeación y ordenamiento territorial, con el fin de crear una hoja de navegación que permita imaginar la ciudad desde la visión de la academia, los constructores y los organismos multilaterales.

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 las ciudades 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 asimismo rentable para quienes invierten y realizan negocios en este territorio. Santa Marta como inversión se está gestionando en manera de construcción como ciudad integral, en donde se han identificado cuatro líneas claves como los son: la visión a largo plazo, acceso a vivienda, gestión del suelo y equipamiento social.

Santa Marta se encuentra en un momento clave en materia de planeación urbana a través de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

ANALISIS DEL SECTOR

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.

4. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE REQUERIDO

El bien inmueble a contratar en arrendamiento, requiere contar con las condiciones físicas, técnicas, de infraestructura y normativas necesarias para garantizar la prestación eficaz de los servicios, la atención integral de la ciudadanía y el desarrollo de las funciones misionales de la Secretaría de Salud del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. A continuación, se describen las características principales desde un enfoque técnico:

- **Ubicación y entorno**

El inmueble debe estar localizado en la ciudad de Santa Marta, D.T.C.H., en un sector que cuente con fácil acceso al transporte público y vías principales.

Es recomendable que la ubicación facilite la interacción con otras entidades distritales en un rango de distancia razonable, contribuyendo a la articulación interinstitucional.

- **Confort térmico y climatización**

Sistema integral de aires acondicionados, con equipos de diferentes capacidades ubicados estratégicamente para mantener condiciones térmicas adecuadas y un ambiente confortable.

Diseño que asegure la eficiencia energética y la climatización uniforme en las áreas de mayor tránsito y concentración de personal.

- **Red de telecomunicaciones**

Infraestructura de voz y datos con capacidad para soportar más de 150 conexiones simultáneas, incluyendo cableado estructurado y canalizaciones según normas técnicas.

Implementación de puntos de acceso en áreas críticas para garantizar conectividad continua y soporte de sistemas de seguridad y comunicaciones internas.

- **Iluminación y acabados**

Sistema de iluminación con lámparas tipo LED, distribuido para ofrecer un nivel óptimo de iluminación en todas las áreas de trabajo y de circulación.

Pisos en cerámica instalados en toda la edificación, brindando durabilidad, facilidad de limpieza y un acabado estético uniforme.

- **Sanitarios y áreas de servicio**

Un mínimo de 5 baños enchapados, cada uno equipado con sanitario y lavamanos, cumpliendo con los requerimientos de higiene y capacidad de uso intensivo.

ANALISIS DEL SECTOR

Al menos una cocina integral que brinde al personal facilidades para la preparación y conservación de alimentos.

- **Accesos y circulación**

Puertas de acceso dobles en las zonas principales, diseñadas para la entrada y salida simultánea de personal, equipos y materiales.

Circulación interna adecuada que cumpla con normas de seguridad, evacuación y accesibilidad universal, garantizando el flujo continuo de colaboradores y visitantes.

- **Suministro de agua y sistemas de bombeo**

Presencia de tanque elevado y alberca subterránea, dimensionados para asegurar un suministro estable de agua potable en todo momento.

Sistema de bombeo automático, equipado con motobombas que proporcionen la presión necesaria para abastecer eficientemente los distintos puntos del inmueble.

- **Zona de parqueaderos**

Área de estacionamiento diseñada con señalización y demarcación apropiadas, facilitando el acceso, la maniobrabilidad y la seguridad de los vehículos de funcionarios y visitantes.

- **Servicios públicos**

Conexión a los servicios públicos domiciliarios (Agua, energía, alcantarillado y telecomunicaciones), garantizando la continuidad de las operaciones.

Cumplimiento de las normas de sismo resistencia, sistemas de protección contra incendios y demás requisitos de seguridad vigentes.

- **Cumplimiento normativo y funcional**

El diseño y la construcción del inmueble deben acatar las reglamentaciones locales y nacionales en materia de urbanismo, seguridad y salud en el trabajo.

Infraestructura concebida para brindar un espacio adecuado a las actividades del personal vinculado, asegurando un entorno de trabajo óptimo y la atención integral de la ciudadanía.

4.1. ¿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 cesión 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
MABARA INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.S.
BEATRIZ GIL FINCA RAIZ
INMOBILIARIA EL LITORAL
CONSTRUCTORA SAMARIA SAS
COLPROPERTY MANAGEMENT S.A.S.

ANALISIS DEL SECTOR

ANDRADE GUIO ESTRATEGIAS COMERCIALES
ZCC INGENIERÍA
HUGUES ENRIQUE LACOUTURE CASTILLO
SANTA MARTA INMOBILIARIA
SAFE BIENES RAICES S.A.S
OLGA LUCIA CORREA SUAREZ
MARTÍNEZ MARTINEZ S.A.S
FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE
CONSTRUCTORA SAMARIA SAS
OSIRIS DEL CARMEN GAMARRA DE LANCE
FVO SAS
JAQUELIN WOLF GUERRA
ROGOPI INVERSIONES SAS
OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S
INMOBILIARIA ZUCA LTDA

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

El Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece: "Arrendamientos de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- Verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
- 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.

Por lo anterior, la Secretaría de Salud realizó el siguiente análisis:

Este informe presenta un análisis de mercado sobre la disponibilidad de inmuebles en arriendo en Santa Marta que cumplen con requisitos institucionales específicos. En particular, se busca inmuebles cercanos a las dependencias de la Alcaldía Distrital, dotados de infraestructura especial (Aire acondicionado, red de datos para 100 conexiones simultáneas como mínimo, iluminación, pisos en cerámica, 5 baños enchapados como mínimo, cocina, puertas de doble acceso, circulación interna segura, sistema de bombeo de agua, zona de parqueo, conexión a servicios públicos, y cumplimiento de normas de sismo resistencia y seguridad). A continuación se detallan las fuentes consultadas, las tendencias de oferta/precios y los inmuebles disponibles que más se ajustan a dichos criterios, seguidos de una tabla comparativa y recomendaciones basadas en la información recopilada.

5.1. Fuentes y metodología

Se recopilaron datos de portales inmobiliarios y clasificados digitales de amplia cobertura en Colombia, incluyendo Finca Raíz, Metro cuadrado, OLX, El Tiempo, El Heraldo, Mercado Libre, entre otros. Para agilizar la búsqueda, se utilizaron agregadores inmobiliarios (p. ej. Mitula, Properati) y se aplicaron filtros por ubicación (Santa Marta), tipo de inmueble (locales comerciales, oficinas, edificios, bodegas). Adicionalmente, se consultaron informes del gremio constructor (Cámara Colombiana de la Construcción – Camacol y entidades locales) en busca de tendencias de oferta y precios en la ciudad.

Como resultado de la búsqueda en portales, se identificó un número muy limitado de inmuebles en arriendo con áreas iguales o superiores a los requerimientos en Santa Marta. La mayoría de la oferta inmobiliaria local de gran metraje corresponde a propiedades comerciales especiales (p. ej. hoteles en el Centro Histórico adaptables a oficinas, o bodegas industriales en la periferia) más que a edificios de oficinas construidos expresamente. Esto coincide con la dinámica del mercado inmobiliario de Santa Marta, donde el auge reciente ha estado concentrado en vivienda y turismo. De hecho, según Camacol Magdalena, Santa Marta lidera a nivel nacional el crecimiento en ventas de inmuebles (unas 6.000 unidades en un año) como reflejo

ANALISIS DEL SECTOR

de la inversión inmobiliaria en la ciudad Sin embargo, en el segmento de oficinas/inmuebles comerciales en arriendo, la oferta de espacios de gran tamaño es reducida y especializada.

5.2. Panorama de la oferta y precios por metro cuadrado.

El Centro Histórico de Santa Marta (Cerca de la Alcaldía y entidades públicas) y sectores comerciales periféricos a las vías principales (Por ejemplo, corredores como la Avenida del Ferrocarril hacia el sur de la ciudad, o zonas industriales como Vista Hermosa/Gaira). En el Centro, se hallaron principalmente edificios reconvertidos (ej. antiguos hoteles o locales comerciales grandes) ofrecidos en alquiler; estas propiedades cumplen con la cercanía deseada a la Alcaldía y accesibilidad urbana. Fuera del centro, la opción típica son bodegas o lotes industriales grandes, con buen acceso vehicular, pero más alejados de las sedes administrativas.

Se observan diferencias marcadas de precio por m² según la ubicación y el tipo de inmueble:

- Centro Histórico / zona céntrica: Los pocos inmuebles de gran área en arriendo en el centro presentan cánones mensuales que equivalen hasta $62.000 COP por m². Por ejemplo, un hotel/oficina de 800 m² en el Centro Histórico se ofrece en $40 millones/mes (unos $50.000/m²) mientras que otra propiedad céntrica de 103 m² se arrienda en $4,2 millones (≈$40.780/m²) En propiedades de mayor tamaño pero similares características en el centro, el precio tiende al rango alto de ~$60.000–$90.000 por m²). Estas cifras son competitivas frente a ciudades mayores; se ubican por debajo de los cánones prime de oficinas en Bogotá, pero en línea con un mercado regional costero.
- Zonas industriales / bodegas fuera del casco urbano: La oferta de bodegas industriales de gran formato muestra los cánones por m² más bajos. Por ejemplo, una bodega de 800 m² en el sector Vista Hermosa (vía al Rodadero/Gaira) tiene un canon de $10,5 millones/mes + IVA, equivalente a apenas $13.125 COP/m² aproximadamente. Estas propiedades suelen priorizar área y patio de maniobras sobre acabados, por lo que su costo por m² es reducido; no obstante, carecen de las instalaciones especiales requeridas (aire acondicionado central, múltiples baños, acabados interiores de alta especificación, etc.), por lo cual su adecuación sería costosa y requeriría mayor tiempo.

En resumen, el precio promedio por m² en Santa Marta para alquiler de grandes inmuebles oscila enormemente según la ubicación. En la zona objetivo (centro y alrededores de la Alcaldía), los inmuebles identificados están alrededor de $60.000 COP/m² - $90.000 COP/m², mientras que opciones en la periferia industrial pueden ser 3 a 4 veces más económicas por m², a costa de requerir adecuaciones significativas para cumplir los estándares deseados.

5.3. Inmuebles disponibles que mayormente cumplen con los requisitos

Tras el sondeo en portales inmobiliarios, se identificaron inmuebles que mejor coinciden con los criterios de búsqueda (aunque ninguno los cumple). A continuación se describen brevemente estos inmuebles, destacando sus características relevantes, su grado de cumplimiento de los requisitos y su fuente de información:

- Hotel boutique en Centro Histórico – 12 hab./12 baños: Se trata de un hotel boutique con 12 habitaciones (cada una con baño), distribuido en 2 o 3 niveles, con áreas sociales como piscina pequeña, terraza y lobby. El área construida es de 800 m² en total y el canon ofertado es de $40 millones/mes. Está equipado con aire acondicionado en habitaciones y zonas comunes, cocina integral (para servicio de huéspedes), y en general acabados de nivel hotelero (pisos en cerámica, baños enchapados, etc.). No cuenta con parqueaderos privados (ubicación netamente urbana). Cumple con algunos de los requisitos de infraestructura (pero capacidad de ocupación es menor, por tanto la red de datos no soporta 180 usuarios simultáneos). Este inmueble sería adecuado para una dependencia que requiera menos puestos de trabajo o que pudiera funcionar con distribución

ANALISIS DEL SECTOR

por salones/habitaciones. Fuente: Listado en portal Mitula/FincaRaíz (hotel 800 m² en arriendo, Centro Histórico).

» Bodega industrial en sector Gaira/Vista Hermosa – 800 m²: Espacio tipo industrial ubicado en la salida suroccidental de Santa Marta (sector Vista Hermosa, zona de Gaira, con acceso por la vía al Rodadero). Consta de 800 m² cubiertos (nave de altura 6 m, piso en cemento reforzado) más aprox. 300 m² de patio de maniobras/parqueo. Tiene una oficina interna y "baterías de baños" (un par de baños para personal) así como un tanque de reserva de agua e iluminación natural y eléctrica básica (Se publicita con un canon de $10.500.000/mes más IVA (≈$12,5 millones IVA muy por debajo del presupuesto máximo. No obstante, no cumple de origen con varios requerimientos: carece de aire acondicionado (es un espacio abierto ventilado naturalmente), solo tiene 2 baños (habría que construir más hasta llegar a 10 o más), no posee acabados de oficina (los pisos son de cemento, habría que instalar porcelanato o cerámica en áreas de trabajo), y la capacidad de telecomunicaciones es mínima (habría que cablear completamente la red de datos). Además, la ubicación se aleja del centro urbano (aunque sigue estando a unos 15–20 minutos en vehículo de la Alcaldía, con acceso por vía principal). Esta opción sería viable únicamente si se prioriza el ahorro en costo de arriendo y se está dispuesto a invertir en adaptaciones mayores para dotarla de la infraestructura requerida. Fuente: Metrocuadrado (listado de bodega 800 m² en Vista Hermosa, arriendo $10.5 millones).

Aparte de los anteriores, no se encontraron otros inmuebles en arriendo dentro de Santa Marta que cumplieran simultáneamente y la ubicación estratégica cerca al centro. En la oferta comercial de la ciudad hay algunos locales entre 400 y 600 m², pero se quedan cortos frente a los espacios de trabajo requeridos. También existen propiedades en venta (ej. casas antiguas amplias en el centro) que podrían arrendarse vía negociación, pero no están listadas públicamente para arriendo.

5.4. Conclusiones y recomendaciones

En conclusión, Santa Marta ofrece opciones limitadas para arriendo que pueden adaptarse a las necesidades institucionales planteadas, pero cada una con compromisos distintos. La elección dependerá de las prioridades de la Alcaldía y de la disponibilidad en el momento de la negociación.

6. ESTUDIO DE COTIZACIONES

Con la finalidad de establecer el valor del contrato y teniendo en cuenta la poca o nula disponibilidad de arrendamiento en fuentes secundarias, se realizó un estudio de cotizaciones en la cual se solicitó a distintas personas naturales y jurídicas, la presentación de cotizaciones con la finalidad de verificar el valor promedio y cual, de acuerdo con las características requeridas, podría ser la más adecuada para garantizar las necesidades de la entidad.

Opción 1: Beatriz Gil:

- Precio: $68,000,000 (IVA incluido).
- Área: 720 m²
- Características:
  - 5 baños,
  - 5 parqueaderos.
  - Transformador de 75 KVA, tanque elevado, alberca subterránea.
  - Fachada en vidrio y cortinas metálicas.
  - Aire acondicionado, alarma, balcón, citófono.
  - Zona comercial estratégica.
- Observaciones:
  - Es la opción con mayor menor área construida.
  - Ofrece buenas características de seguridad y comodidades, no obstante el valor promedio del canon no adecuado a la necesidad de laEntidad.
    Incluye detalles como los aires acondicionados

ANALISIS DEL SECTOR

Opción 2: Beatriz Gil

- Precio: $65,000,000 (IVA incluido).
- Área: 820 m²
- Características:
  - 4 baños.
  - Alberca subterránea, tres tanques elevados, cuatro parqueaderos.
  - Planta de suplencia total.
  - Ubicación en sector comercial (Av. del Libertador).
- Incluye mobiliario y muebles
- 10 Aires Acondicionados
- Red de voz
- Observaciones:
  - Ligeramente más económica que la Opción 1.
  - Menos baños y parqueaderos que la Opción 1.
  - Destaca por la planta de suplencia total.

Opción 3: Francisco Gutiérrez Cabarique.

- Precio: $ 55.048.032 (IVA incluido).
- Área: 840 m² (aproximados)
- Características (Según carta comercial y cotización):
  - Distribución en tres (3) pisos (300 m² + 270 m² + 270 m² aprox.).
  - Fachada en vidrio templado.
  - 8 Baños
  - No incluye administración.
  - Entrega con acabados básicos (muros en ladrillo, pañete, estuco, pintura blanca).
  - Cielo raso en placa de concreto.
  - Iluminación LED, piso en cerámica.
  - Vitrinas de seguridad, puertas con pivote hidráulico.
  - Capacidad para 200 puestos de trabajo + oficinas.
  - Tanque elevado, alberca subterránea (10 m³).
  - 3 parqueaderos asignados.
  - Muebles incluidos: 10 aires acondicionados de 12,000 BTU, 10 de 24,000 BTU, red de voz y datos (200 puestos), cocina integral completa y otra para lactancia.
- Observaciones:
  - Presenta una descripción detallada de los acabados y requisitos de arrendamiento.
  - Incluye un mobiliario y equipamiento considerable (aires, red de voz y datos, cocinas).
  - El precio es el más bajo de las tres (3) opciones incluyendo el IVA.

Conclusión:

Considerando el precio, las características y el mobiliario incluido, la Opción 3, Francisco Gutiérrez Cabarique, se presenta como la oferta económicamente más viable. Ofrece:

1. Precio más bajo: $55.048.032 (con IVA) es inferior a las otras dos opciones.
2. Buen equipamiento: La inclusión de aires acondicionados, red de voz y datos, y cocinas integrales representa un ahorro significativo para la Alcaldía, ya que no tendría que invertir en estos elementos.
3. Área adecuada: Aunque el área total es ligeramente menor que la Opción 1, la distribución en tres pisos y la capacidad para 200 puestos de trabajo son muy favorables para una entidad gubernamental.
4. Detalle en acabados: La carta comercial tiene el mayor detalle.

A continuación, se presenta el análisis del valor metro cuadrado y valor mensual:

ANALISIS DEL SECTOR

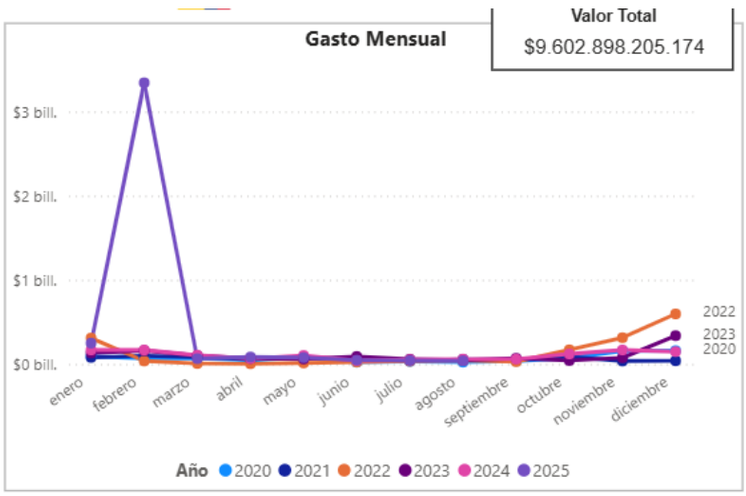
CUADRO COMPRATIVO OFERTA INMOBILIARIA							
ITEM	**NOMBRE O EMPRESA**	**UBICACIÓN**	**AREA DISPONIBLE M2**	**VR. M2 CANON**	**COSTO M2 CANON**	**VALOR PROMEDIO MTR 2**	**VALOR PROMEDIO CANON MENSUAL**
1	BEATRIZ GIL FINCA RAIZ	Calle 30 N°. 212	720 M2	$68.000.000	$ 94.444,44	$ 79.748,7	$ 62.682.67
2	BEATRIZ GIL FINCA RAIZ	Avenida del libertador carrera 14 esquina	820 M2	$65.000.000	$ 79.268,29		
3	FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE	Calle 22 No. 16- 14, Avenida Santa Rita	840 M2	$55.048.032	$ 65.533,37		

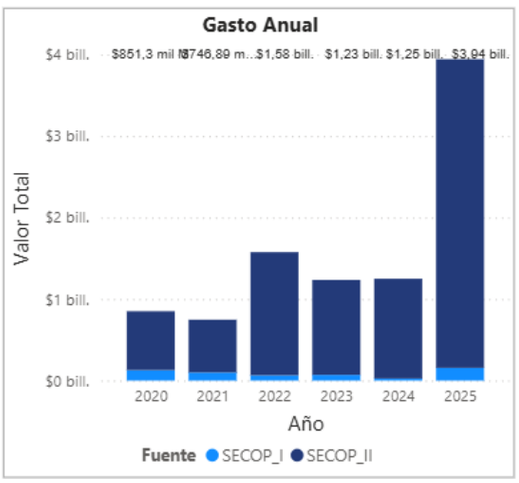
Teniendo en cuenta el precio y las características técnicas requeridas en la invitación, la oferta que más se adecua a la necesidad del contratante, es la presentada por **FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE**, edificio ubicado en la Calle 22 N°. 16- 14, Avenida Santa Rita, actual, con un canon mensual por valor de: **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 55.048.032)** emolumentos, erogaciones y tributos de Ley incluidos a que haya lugar**.**

Aunado a lo anteriormente expuesto se tiene que el sitio es plenamente reconocido por la comunidad y brinda facilidad de acceso a los usuarios. Los moradores del sector aceptan y reconocen la prestación del servicio en ese lugar como favorable para el orden público y la convivencia sana ya que se trata de una zona en la que se ubican IPS, centros de urgencias, Hospital, comercio en general, expendios de comidas rápidas, tiendas, casas residenciales, etc.

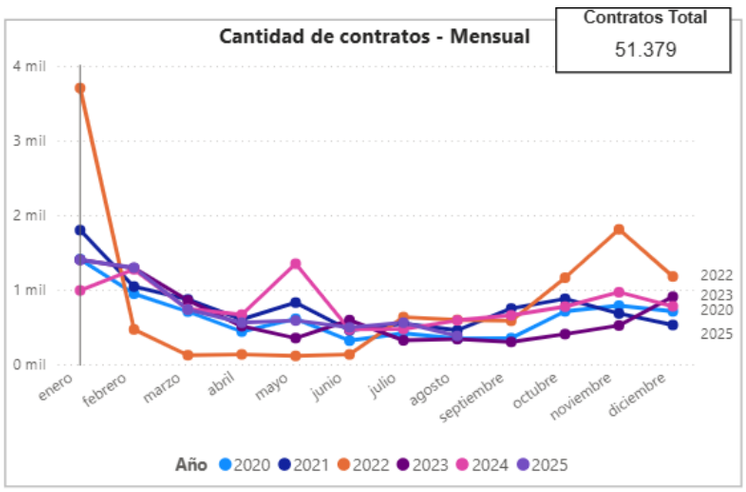
7. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

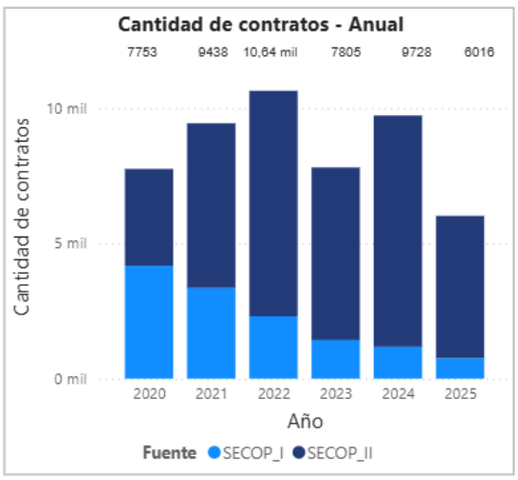
La Entidad, realizo consulta del análisis de la demanda y oferta en la página de Colombia Compra Eficiente, de los diferentes procesos de contratación acorde al clasificador de bienes y servicios N°. 80131500, según el presente proceso, encontrando como resultado lo siguiente:



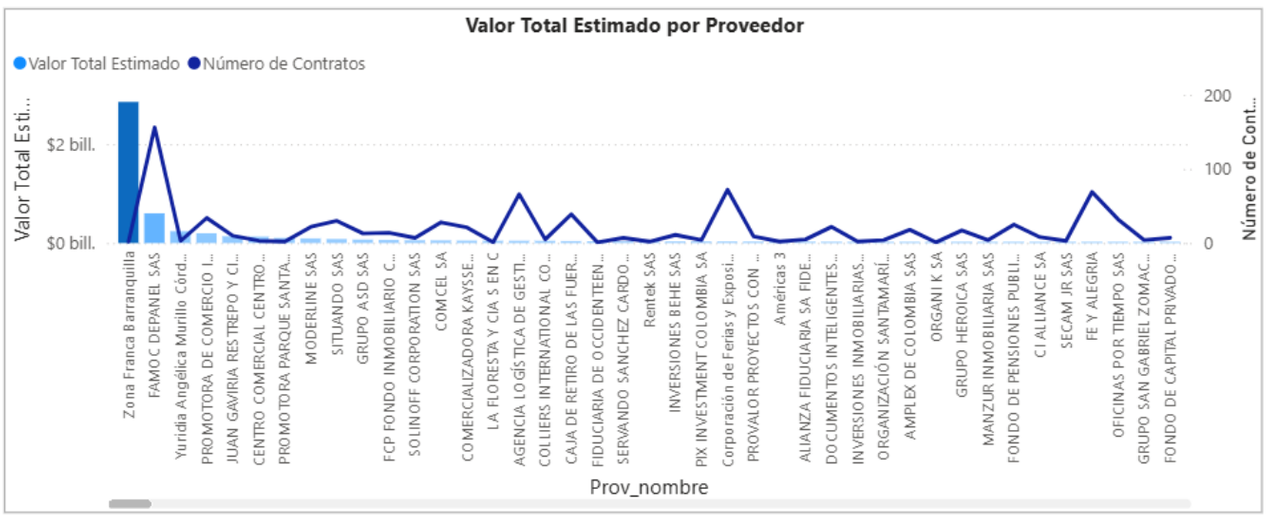


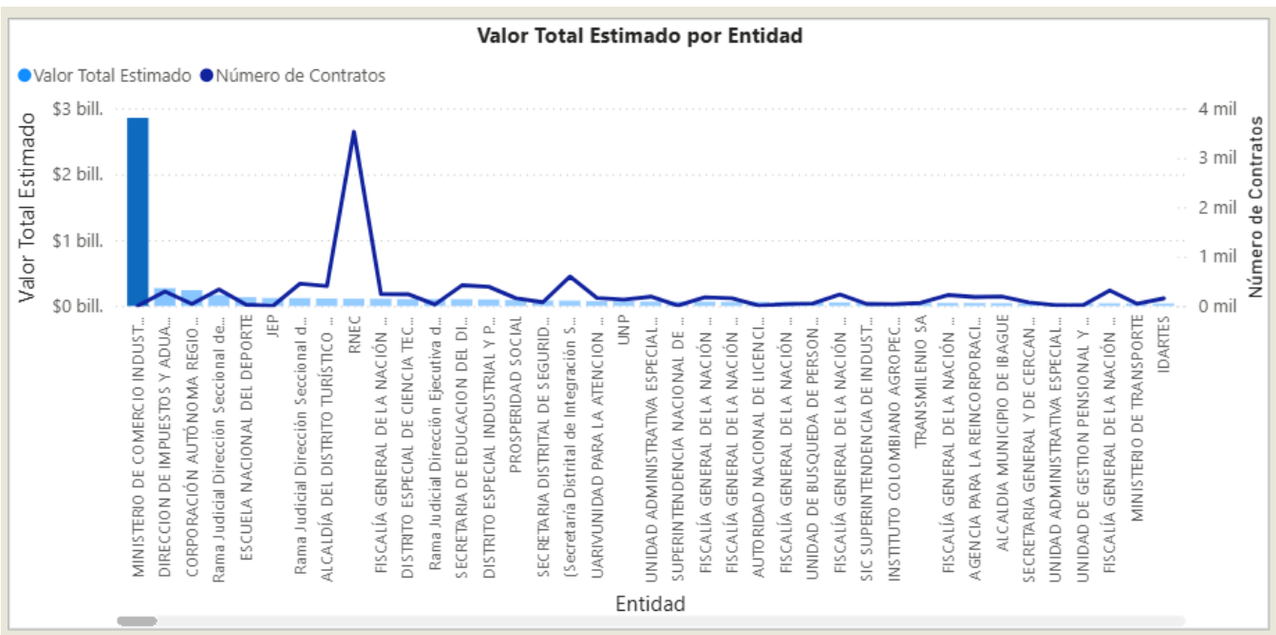
ANALISIS DEL SECTOR





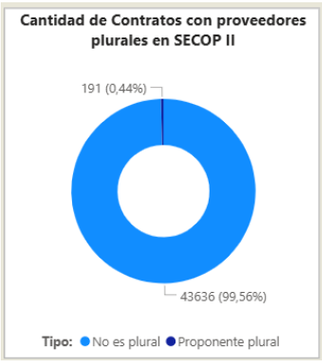
Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$9,6 bill.	18.12 mil	51,38 mil

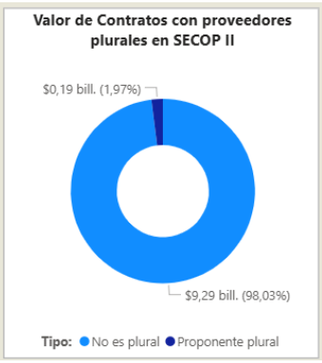


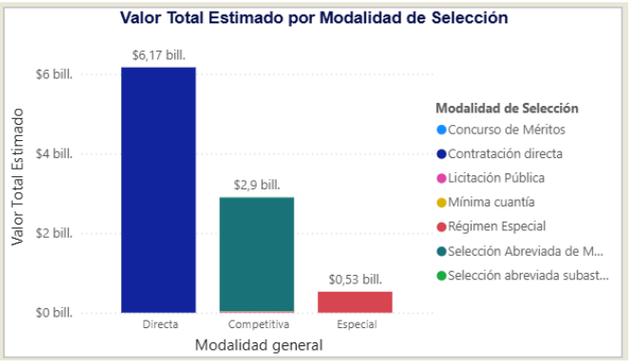


SECRETARÍA DE SALUD
Calle 22 # 16-14, barrio Los Alcázares
Saluddistrital@santamarta.gov.co
(605) 4209600

ANALISIS DEL SECTOR



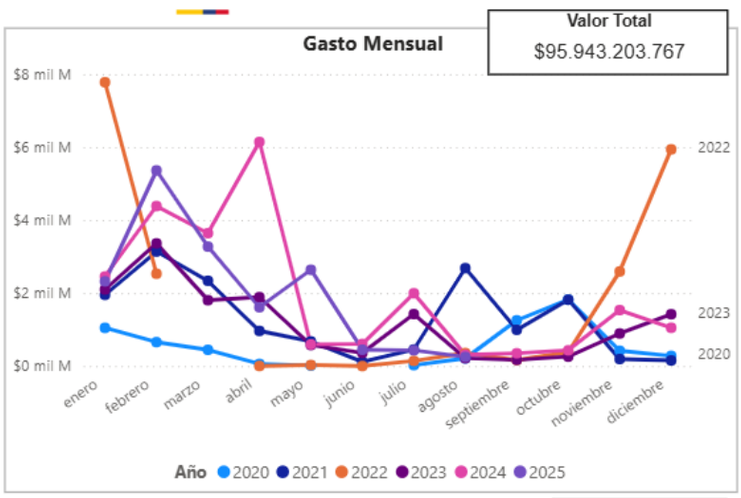


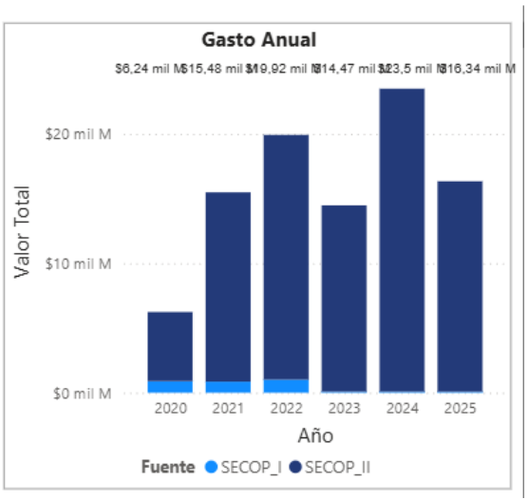


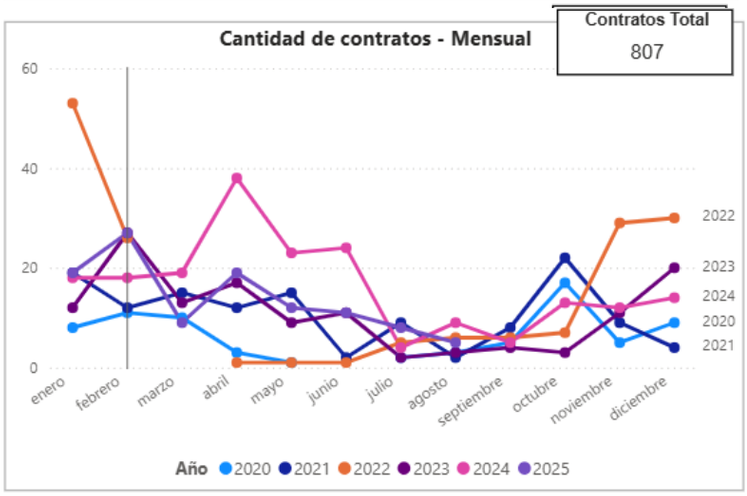
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

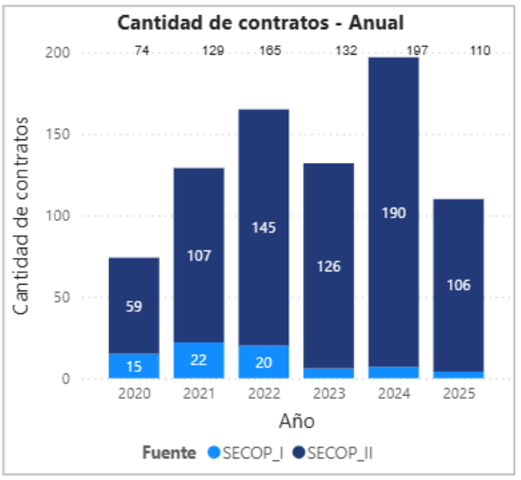
Año	2024			2025			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	9728	$1.250.197.532.080	13,02%	6016	$3.943.360.134.667	41,06%	51379	$9.602.898.205.174
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	9728	$1.250.197.532.080	13,02%	6016	$3.943.360.134.667	41,06%	51379	$9.602.898.205.174
Total	9728	$1.250.197.532.080	13,02%	6016	$3.943.360.134.667	41,06%	51379	$9.602.898.205.174

Magdalena-Santa Marta





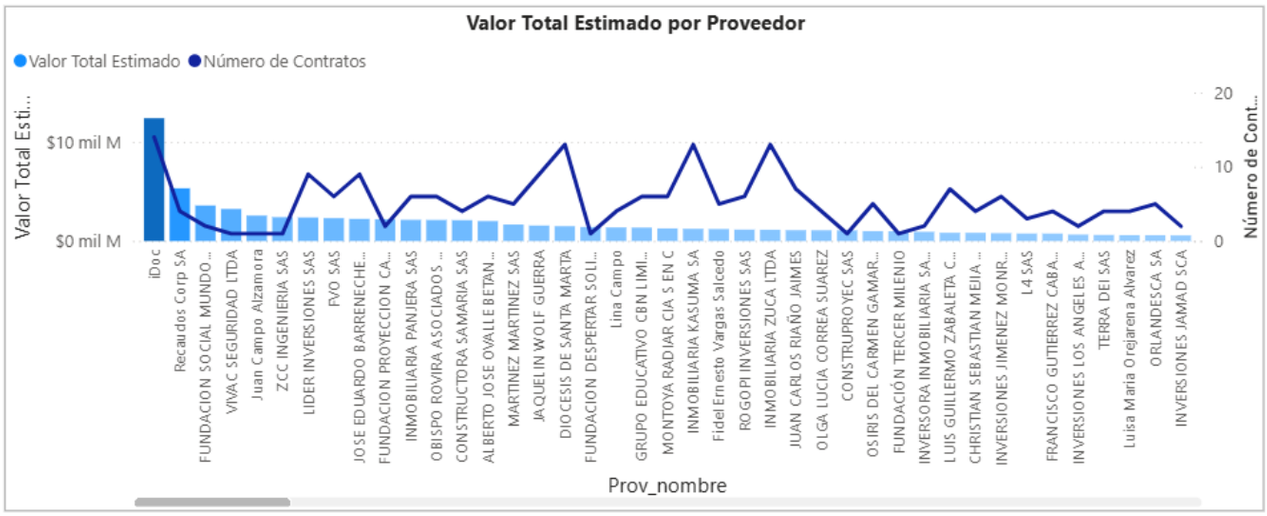


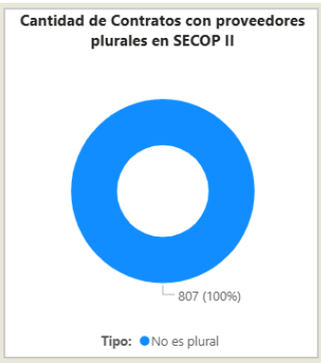


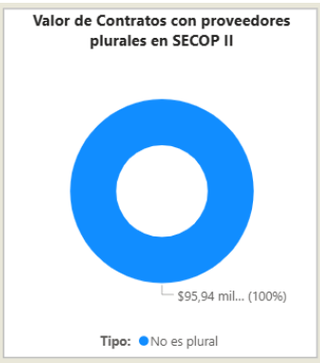
Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$95,94 mil M	257	807

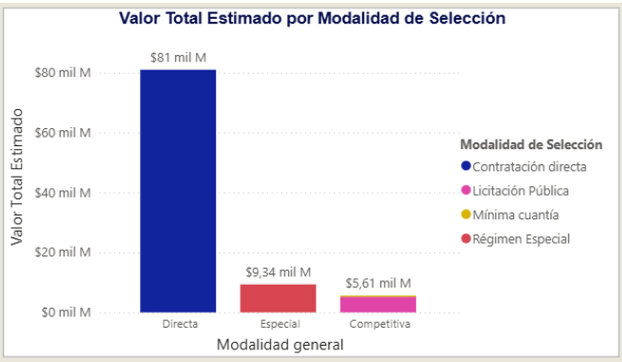
SECRETARÍA DE SALUD
Calle 22 # 16-14, barrio Los Alcázares
Saluddistrital@santamarta.gov.co
(605) 4209600

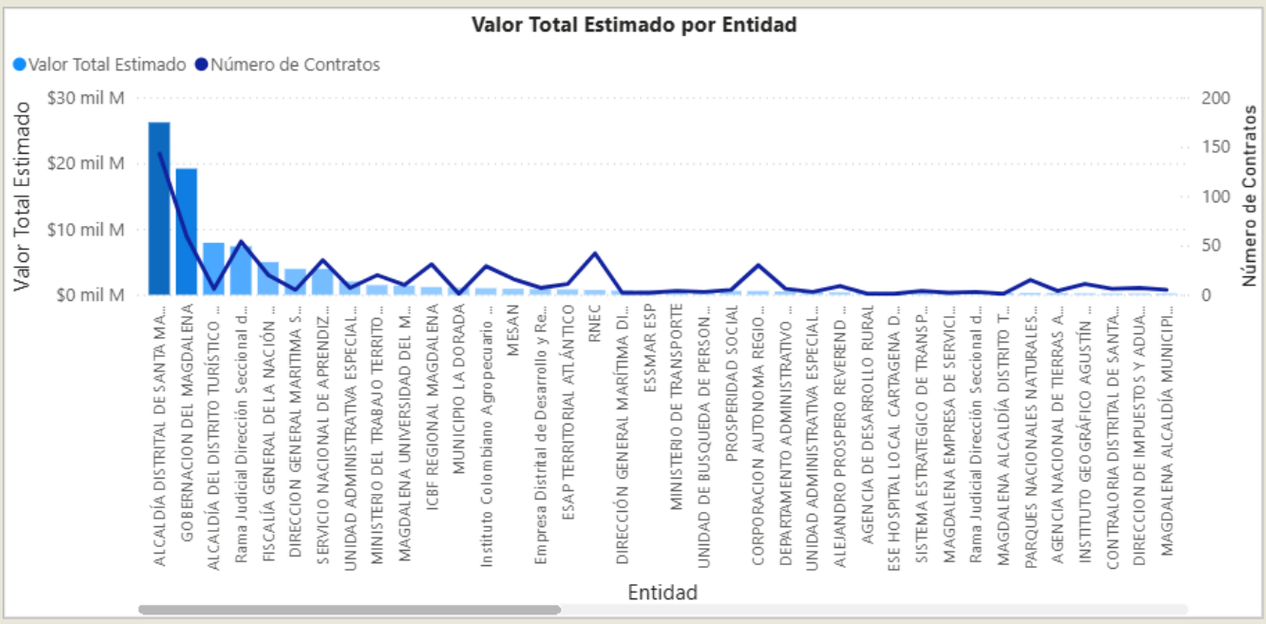
ANALISIS DEL SECTOR











Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Particip
8013 - Servicios inmobiliarios	197	$23.495.398.236	24,49%	110	$16.336.054.366	17,03%	807	$95.943.203.767	100,0
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	197	$23.495.398.236	24,49%	110	$16.336.054.366	17,03%	807	$95.943.203.767	100,0
Total	197	$23.495.398.236	24,49%	110	$16.336.054.366	17,03%	807	$95.943.203.767	100,0

Se puede evidenciar que la modalidad de contratación mayoritaria para la categoría es contratación la directa, con más del 50% con relación a las demás modalidades de contratación.

SECRETARÍA DE SALUD
Calle 22 # 16-14, barrio Los Alcázares
Saluddistrital@santamarta.gov.co
(605) 4209600

ANALISIS DEL SECTOR

7.1. Contratos vigencias anteriores Alcaldía Distrital de Santa Marta.

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 relacionados con el objeto de este análisis, obteniendo como resultado la siguiente información:

CONTRATO	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
A-0023-2026	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA	FRANCISCO GUTIÉRREZ CABARIQUE	$383.501.289
A-000275-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS, DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES, ADMINISTRATIVAS Y DE ATENCIÓN AL USUARIO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO, SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO RURAL, SECRETARÍA DE MOVILIDAD, SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL, SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL Y EQUIDAD, PUNTO DE ATENCIÓN AL ADULTO MAYOR, PUNTO DE ATENCIÓN PARA SISBEN, DEL DISTRITO DE SANTA MARTA	ZCC INGENIERIA S.A.S	$2.411.733.536
A-001879-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA, SECRETARÍA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA, Y SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO	MARTINEZ MARTINEZ SAS	$ 266.000.000
A-000387-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ALTA CONSEJERÍA PARA LA PAZ Y EL POSCONFLICTO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE SANTA MARTA, ATENCIÓN A LAS VICTIMAS Y DEMÁS REQUERIMIENTOS DE LA ENTIDAD.	OLGA LUCIA CORREA SUAREZ	$ 380.000.000
A-001285-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ALCALDÍA LOCAL 2 Y OFICINA DE ASUNTOS DISCIPLINARIOS	CONSTRUCTORA SAMARIA SAS	$ 290.000.000

7.2. Histórico de adquisiciones de otras Entidades Estatales.

ENTIDAD	CONTRATO	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
SENA REGIONAL BOYACA GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO MIXTO	CD-RB-15-1010-003-2025	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON EL FIN DE QUE EL CENTRO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL SENA REGIONAL BOYACÁ PUEDA DESARROLLAR SU FUNCIÓN PRINCIPAL QUE ES LA FORMACIÓN DE PROFESIONALES ÍNTEGROS EN LOS PROGRAMAS DE FORMACIÓN TITULADA Y COMPLEMENTARIA, PARA ESTO SE NECESITA UN INMUEBLE QUE REÚNA LAS CONDICIONES TÉCNICAS Y DE CALIDAD PARA LAS JORNADAS MAÑANA Y TARDE, PRESTANDO UN SERVICIO DE FORMA ÓPTIMA PARA LA VIGENCIA 2025.	SEMINARIO CONCILIAR DE TUNJA	$ 277.835.291
INPEC+	CTO-002-2025	CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA	GLORIA MONTAÑEZ	$ 267.037.428

ANALISIS DEL SECTOR

		ASESORA JURÍDICA DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO-INPEC		
ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0272-ARC-CBNL06-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS PARA EL PERSONAL DE FUNCIONARIOS DE LA ARMADA DE COLOMBIA QUE SE ENCUENTRAN LABORANDO EN EL COMPLEJO MILITAR C.A.N	PARKING INTERNATIONAL SAS	$ 316.966.951,65
POLICIA METROPOLITANA DE CARTAGENA DE INDIAS	PN MECAR CD 020/2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA QUE FUNCIONE EL COMANDO DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA BOLÍVAR	MARCELIANO BALLESTAS	$ 321.977.535

Una vez realizada la búsqueda en la página del SECOP de Colombia Compra eficiente, se observa que a Nivel Nacional las diferentes Entidades del Estado, (Alcaldías y Otras Entidades del Estado) han adelantado procesos de contratación para adquirir en calidad de arrendamiento bienes inmuebles (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 determinadas 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.

República de Colombia

ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA

Nit 891780009

Certificado de disponibilidad Presupuestal No. 881

VIGENTE

Fecha expedición 01/07/2026 Fecha vencimiento Valor Total **220.192.128,00**

Son: Doscientos Veinte Millones Ciento Noventa Y Dos Mil Ciento Veintiocho Pesos M/Cte.

Objeto CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026

Observaciones

Nro. Doc. Relacionado 969

Valor **220.192.128,00**

Rubro	**2.1.2.02.02.007.06 - Superávit Fiscal - Servicios Financieros Y Servicios Conexos; Servicios Inmobiliarios; Y Servicios De Arrendamiento Y Leasing**	
C. Costo	**04**	**FONDO DISTRITAL DE SALUD**
Fondo	**1040**	**Superávit - Rentas Cedidas - Dirección**



CARLOS MANUEL ARIZA GUERRERO

25ad0a7df542-190164730-9b7703b8ddf1

VERIFICACIÓN TÉCNICA INMUEBLE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Se realiza informe técnico de la visita realizada al inmueble ubicado en la calle 22 N°. 16 – 14, para el proceso de arrendamiento, cuyo objeto es "*CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026*".

1. ASPECTOS PRELIMINARES:

Teniendo en cuenta la necesidad de la Alcaldía, se adelantó el análisis de los diferentes precios de los bienes y/o servicios a contratar que se registraron en el mercado, los cuales fueron consultados a través de los siguientes mecanismos:

-Revisión de procesos similares contratados por otras entidades
-Cotizaciones remitidas a la Alcaldía (3 cotizaciones adjuntas al presente documento)

2. RESULTADO

Como resultado de dicho análisis, considerando el precio, las características y el mobiliario incluido, la opción presentada por Francisco Gutiérrez Cabarique, se presenta como la oferta económicamente más viable.

1. Precio más bajo: $ 55.048.032 (con IVA) es inferior a las otras dos(2) opciones.
2. Buen equipamiento: La inclusión de aires acondicionados, red de voz y datos, y cocinas integrales representa un ahorro significativo para la Alcaldía, ya que no tendría que invertir en estos elementos.
3. Área adecuada: Aunque el área total es ligeramente menor que la Opción 1, la distribución en tres pisos y la capacidad para 200 puestos de trabajo son muy favorables para una entidad gubernamental.
4. Detalle en acabados: La carta comercial tiene el mayor detalle.

Como resultado de dicho análisis, se considera que las características del inmueble cumplen con las condiciones técnicas requeridas para el proceso de contratación, en atención a que el espacio ofrecido resulta beneficioso para la entidad teniendo en cuenta la dimensión de los metros cuadrados ofertados, el precio del canon de arrendamiento mensual y la capacidad de adecuarse a los espacios y puestos de trabajo requeridos, lo cual es acorde a las necesidades de la entidad.

La infraestructura que se precisa arrendar en el presente proceso se encuentra dentro del perímetro urbano de la ciudad de Santa Marta; lo cual permite el traslado de los elementos, equipos y estructuras en ciclos de tiempo cortos, tanto por proximidad como por facilidad en el recorrido, la cual además cuenta con fácil acceso por medios de transporte público, privado y con las siguientes características:

3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL BIEN.

Ciudad	Santa Marta
Número de matrícula Inmobiliaria	080-15736
Dirección	Calle 22 N°. 16 - 14
Titular del Inmueble	FABIO GUTIÉRREZ MORALES
Apoderado del Inmueble	FRANCISCO GUTIÉRREZ CABARIQUE

Verificado el certificado de libertad y tradición del Inmueble, se pude constatar que el mismo se encuentra a nombre del titular de dominio Fabio Gutiérrez Morales, así mismo, sobre el predio no existen gravámenes que limiten la celebración del contrato.

A su vez, se verifica que mediante poder debidamente otorgado a Francisco Gutiérrez Cabarique, cuenta con poder especial, amplio y suficiente para arrendar el inmueble antes descrito.

4. DESCRIPCIÓN CONSTRUCTIVA DE LA EDIFICACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS

De conformidad con la propuesta presentada, se verifica que el inmueble cuenta con las siguientes características:

Mampostería.
Muros divisorios: Estructura en Ladrillo de: 0.15 m, Acabado pañete, estuco y 3 capas de pintura color blanco para muros interiores.
Cielo raso
La altura de cielo raso para primer piso de local es de 3.00 Mts.
Cielo raso en Placa – Losa Concreto, estucada y pintado de color blanco.

- *Sistema de iluminación de Lámparas tipo Led.*
- *Piso en Cerámica totalmente instalado*
- *8 baños con sus accesorios correspondientes (sanitario, lavamanos)*
- *Baños enchapados a una altura de 1.50 m.*
- *Vitrinas de vidrio de seguridad 10 mm*
- *Puertas de acceso al local, dobles, una de ellas con pivote hidráulico y la otra semifija. (con sus accesorios correspondientes.*
- *Capacidad 200 Puestos de Trabajo, más oficinas administrativas.*
- *Tanque Elevado 1 y sistema de bombeo automático.*
- *Alberca subterránea con capacidad de 10 Mt3*
- *Motobombas 1 para el sistema de bombeo*
- *Zona de parqueadero 3 parqueaderos asignados.*

MOBILIARIO Y MUEBLES

- *10 Aires Acondicionados de 12.000 BTU*
- *10 Aires Acondicionados de 24.000 BTU*

- *Red de voz y datos para 200 puestos de trabajo*
- *1 Cocina Integral Completa*
- *1 Cocina Integral sin Estufa para Lactancia*

Cumple con las condiciones de infraestructura física que permite el desarrollo de las actividades inherentes y asociadas al objeto contractual de "*Contratar el arrendamiento de un bien inmueble con condiciones físicas, técnicas, de infraestructura y normativas suficientes para asegurar la prestación eficiente de los servicios, la atención integral a la ciudadanía y el cumplimiento de las funciones misionales de la Secretaría de Salud del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta*"

5. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ARRENDAMIENTO.

Se cumple con el valor mensual del canon de arrendamiento en concordancia con lo previsto en el estudio previo y de mercado, teniendo en cuenta la mejor relación costo-beneficio, y el valor promedio de contratos de arrendamiento celebrado por otras entidades a nivel nacional en la vigencia 2024-2025-2026, según la oferta económica y técnica presentada por Francisco Gutiérrez Cabarique, la cual es por la suma de canon mensual vencido de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CUARENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 55.048.032),** cada uno, o proporcional a los dias ejecutados hasta el último día del mes, incluido IVA, estampillas, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

6. CONCEPTO:

En materia de infraestructura fisica la edificación se considera técnicamente viable, esto de acuerdo con la visita realizada presentada por el proveedor, se determina la conveniencia de contratar el inmueble para para satisfacer las necesidades de la Alcaldia.

El estado jurídico y funcional del inmueble permite su utilización para los fines establecidos por la Alcaldia, y permite adecuar los espacios a sus necesidades, propendiendo asi que los requerimientos de la Secretaria de Salud, sean solventados con inmediatez durante la vigencia 2026.

Atentamente,

SILVANA CORREA PADILLA
Secretaria de Salud Distrital

Revisó. LUIS ÁNGEL GARZÓN
Jefe Oficina Apoyo a la Gestión

EL SECRETARIO DE SALUD DEL D.T.C.H. DE SANTA MARTA, en uso de las facultades legales, en especial las que le confiere la Ley 80 de 1993, Decreto Distrital 312 de 2016 y el Decreto 1082 de 2015,

C E R T I F I C A:

Que de conformidad con la verificación del bien inmueble con matricula inmobiliaria N°. 080-15736, representado por FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE, identificado con cedula de ciudadania N°. 7.470.860, se pudo constatar que el bien inmueble, CUMPLE con la idoneidad y especificaciones técnicas requeridas para el cumplimiento del objeto a contratar, el cual consiste en el **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026**, detallando:

- Área: 840 m² (aproximados)
- Características (Según carta comercial y cotización):
  - Distribución en tres (3) pisos (300 m² + 270 m² + 270 m² aprox.).
  - Fachada en vidrio templado.
  - 8 Baños
  - No incluye administración.
  - Entrega con acabados básicos (muros en ladrillo, pañete, estuco, pintura blanca).
  - Cielo raso en placa de concreto.
  - Iluminación LED, piso en cerámica.
  - Vitrinas de seguridad, puertas con pivote hidráulico.
  - Capacidad para 200 puestos de trabajo + oficinas.
  - Tanque elevado, alberca subterránea (10 m³).
  - 3 parqueaderos asignados.
  - Muebles incluidos: 10 aires acondicionados de 12,000 BTU, 10 de 24,000 BTU, red de voz y datos (Mas de 150 puestos), cocina integral completa y otra para lactancia.
- Observaciones:
  - Presenta una descripción detallada de los acabados y requisitos de arrendamiento.
  - Incluye un mobiliario y equipamiento considerable (Aires, red de voz y datos, cocinas).

Se expide la presente constancia de conformidad con lo señalado en los Estudios y Documentos Previos y las certificaciones de experiencia y estudios realizados, documentos que hacen parte integral de este documento.

Dado en el D.T.C.H. de Santa Marta, el 01 de septiembre de 2026

Atentamente,

SILVANA CORREA PADILLA
Secretaria de Salud Distrital

Revisó. LUIS ÁNGEL GARZÓN.
Jefe Oficina Apoyo a la Gestión.

Santa Marta D.T.C.H., 2026.

Señores.
FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE
fgutierrezc53@gmail.com
E. S. D.

Asunto. Invitación a presentar propuesta de servicio.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto N°. 1082 de 2015, me complace comunicarle que el Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta, desea iniciar un proceso de Contratación Estatal por la modalidad de contratación directa-prestación de servicios, con el fin de contratar: **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026**, con ocasión de lo anterior, y motivados en determinar las condiciones correspondientes y de Ley, lo invitamos a presentar propuesta en las siguientes condiciones:

1. **OBJETO DEL CONTRATO**.

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026.

2. **ALCANCE DEL OBJETO – ESPECIFICACIONES TECNICAS:** En desarrollo del objeto antes trascrito, la Entidad contratista deberá:

El inmueble por arrendar se encuentra discriminado así:

- Mínimo un área total de 800 Mts2, pueden ser distribuidos así:
  - Un (1) solo piso: Área total de 800 Mts2.
  - Edificación con distribución de los800 mt2 entre 2 o 3 pisos.
- Espacio y equipamiento con mínimo doscientos (200) estaciones individuales de trabajo.
- Una (1) sala para juntas.
- Una (1) Cocineta
- Un (1) Área de Labores.
- Mínimo seis (6) baños.
- Sistema de aire acondicionado cruzado o mini Split.
- Rampa de acceso al primer piso para personas con movilidad reducida.
- Acceso a parqueaderos.
- Mínimo un (1) tanque elevado, con sistema de bombeo automático.
- Mínimo una (1) alberca subterránea con capacidad de 9 Mts3.

3. **OBLIGACIONES DE LAS PARTES:**

3.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Obligaciones generales del CONTRATISTA:

a) Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas y presentadas.
b) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones.
c) Radicar las facturas o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.

d) Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo, en caso de constituirse.
e) Dar cumplimiento a las obligaciones con los Sistemas de Seguridad Social, Salud, conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003, la Ley 1122 de 2007, la Ley 1562 de 2012, Decreto 1703 de 2002, Decreto 510 del 5 de marzo de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen
f) Los impuestos que se causen correrán por cuenta del arrendador y se consideran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, departamental, distrital.
g) 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, por lo que cuando se presenten tales peticiones o amenazas los contratistas deberán 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, y el incumplimiento de esta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato Art. 5 Numeral 5 Ley 80 de 1993.
h) Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993.

Obligaciones específicas del contratista:

a) Entregar a la Alcaldía de Santa Marta, el acta de entrega y recibo e inventario, a título de arrendamiento el bien inmueble en buen estado de servicio, sanidad, en condiciones de funcionamiento, operatividad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y adicionales convenidos, así como presentar evidencia de estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos y cuotas de administración, si a ello hubiere lugar.
b) Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas contenidas en la propuesta presentada por el arrendador.
c) Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de la suscripción del acta de entrega del inmueble.
d) Mantener en buen estado el inmueble, los bienes y servicios conexos para el fin convenido en el contrato, razón por la cual debe garantizar durante todo el término del contrato el uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble a la Alcaldía de Santa Marta.
e) Autorizar, de ser necesario, mediante acta suscrita con el Arrendatario y previo a la firma del acta de entrega, la realización de mejoras, cambios, o adecuaciones técnicas que requiere el inmueble de conformidad con sus estándares técnicos, para adaptar el inmueble a sus necesidades del servicio.
f) Efectuar las reparaciones y mantenimientos locativos a su costo, que se requieran durante la vigencia del contrato, que comprometan elementos como cubiertas, red de drenaje, pisos y paredes y las demás que sean solicitadas, o cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
g) Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo a su costo, a las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas del inmueble.
h) Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta y propias de la naturaleza del contrato.
i) Otorgarle a la Alcaldía de Santa Marta, un plazo mínimo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
j) Efectuar los pagos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio local y/o general, así como cualquier contribución y/ó tasa que recaiga sobre el inmueble arrendado, de conformidad con la normatividad Distrital y/ó Nacional vigente.
k) Recibir directamente mediante acta, el inmueble al vencimiento del término contractual.
l) Recibir al finalizar el contrato el inmueble, en las condiciones en las que se encuentre a la fecha de la entrega por parte de la Alcaldía de Santa Marta, en buen estado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, en los términos establecidos en el presente contrato.
m) Informar oportunamente a la Alcaldía de Santa Marta, sobre cualquier irregularidad que se presente en la ejecución del contrato.
n) El Arrendador se compromete a realizar reparaciones locativas menores necesarias, en un término no mayor a 3 días, con el fin de mantener las condiciones mínimas inicialmente pactadas.
o) Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil, art. 1973 y siguientes, y demás normas concordantes.

3.2. OBLIGACIONES DEL DISTRITO:

a) Recibir el inmueble objeto del contrato, bajo las especificaciones técnicas pactadas en el estudio previo y en el contrato.
b) Ejercer el respectivo control de ejecución y supervisión del Contrato.
c) Recibir de parte del CONTRATISTA los informes relacionados con la ejecución del contrato.
d) Suscribir con el CONTRATISTA las actas de inicio, recibo y liquidación.
e) Pagar los cánones de arrendamiento de acuerdo con las condiciones y plazos acordados.
f) Adelantar las gestiones necesarias para hacer efectiva la garantía constituida por el contratista si a ello hubiere lugar, en caso de haberse constituido.
g) Requerir al contratista para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
h) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
i) A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el Distrito asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, así como del servicio de vigilancia del inmueble. El distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

4. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:

Se adelantará en el D.T.C.H. de Santa Marta descrito en la Idoneidad.

5. TIEMPO DE EJECUCIÓN:

El plazo para la ejecución del presente contrato será de cuatro (4) meses. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio en la plataforma Secop II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución contractual.

6. COBERTURA DEL RIESGO:

EL CONTRATISTA constituirá una garantía única (póliza expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada), de conformidad con los mecanismos previstos en el Decreto N°. 1082 de 2015, que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, a favor del D.T.C.H. de Santa Marta, identificado con NIT. 891.780.009-4, la cual contendrá los siguientes amparos:

AMPARO	PORCENTAJE Y VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato: cubrirá los perjuicios derivados de: a). El incumplimiento total o parcial del contrato por parte del contratista. b). El incumplimiento tardío o defectuoso del contrato imputable al contratista. c). El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	Por el diez por ciento (10%) del valor del presupuesto estimado a contratar, por el plazo de este y hasta su liquidación, es decir, y cuatro meses más.
Calidad del servicio: cubrirá los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio.	Por el 10% del valor del presupuesto estimado a contratar, hasta finalizar el término de ejecución de este y cuatro meses más.
Responsabilidad civil extracontractual: Deberá garantizar los daños y/o perjuicios patrimoniales ocasionados a terceras personas y derivados de la ejecución del contrato.	Por un valor de 200 SMMLV, con vigencia igual al plazo de ejecución de este.

7. IMPUESTOS DENTRO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

El cotizante, deberá tener en cuenta en sus cotizaciones el IVA (19%) y las cargas Impositiva (%) para contratar con la Alcaldía Distrital de Santa Marta, que son las siguientes:

IMPUESTO	PORCENTAJE
DISTRITALES	
Estampilla Adulto Mayor	2%
Pro- Cultura	1%

Rete ICA	0.7 a 1%
Tasa Pro deporte	2%
DEPARTAMENTALES	
Pro- Hospital	2%
Pro- Universidad	2%
NACIONALES	
Retención IVA cobrado	15%
Retención a la Fuente	Declarante 2.5 % de retención y 3.5% Si no es declarante de renta.

7. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LA CONTRATACIÓN.

Para tal fin deberá presentar propuesta escrita y aportar los siguientes documentos anexos:

- Propuesta de servicios.
- Pantallazo usuario Secop 2.
- Hoja de vida del representante legal y la Entidad en formato DAFP.
- Declaración de bienes y renta, representante **legal** y **Entidad** conflicto de interés (Ley 2013 de 2019) el cual podrá realizar su inscripción en el siguiente enlace: https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth?opcionDestino=LEY2013
- Certificado de existencia y representación legal de la Entidad y/o documento que haga sus veces.
- Documentos que faculten al representante legal o quien haga sus veces para contratar con la Alcaldía Distrital de Santa Marta.
- Copia de cedula del representante legal.
- Estados financieros de la Entidad vigencia 2025.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de la **persona jurídica** y **del representante legal** (Procuraduría).
- Certificado fiscales **persona jurídica** y **del representante legal** (Contraloría).
- Certificado de Antecedentes judiciales del representante legal (Policía Nacional).
- Certificado Registro Nacional de Medidas correctivas del representante legal. (Policía Nacional)
- Certificado de no estar incurso en inhabilidades por delitos sexuales (Policía Nacional), del representante legal.
- Certificado de pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social Entidad.
- Cedula, tarjeta profesional y certificado del contador o revisor fiscal que certifique el requisito anterior.
- RUT actualizado, de la Entidad y representante legal.
- Libreta militar, hombre menor de 50 años.
- Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos REDAM del representante legal de esta, con mínimo 30 días de expedido a la fecha de la presentación de la oferta.
- Certificado cuenta bancaria.
- Experiencia relacionada.

Cordialmente,

SILVANA CORREA PADILLA
Secretaria de Salud Distrital

Revisó. LUIS ÁNGEL GARZON.
Jefe de Oficina Apoyo a La Gestión

Revisó. SARA QUIÑONES YEPES.
Directora de Salud Pública.

INVITACIÓN A COTIZAR

INVITACIÓN A PRESENTAR COTIZACIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, me complace comunicarle que el Distrito de Santa Marta desea iniciar proceso de Contratación por Contratación Directa con el fin de **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026,** con ocasión de lo anterior, y motivados en determinar el correspondiente presupuesto oficial, presenta invitación a presentar COTIZACIÓN DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS AQUÍ DESCRITOS.

1. OBJETO

El CONTRATISTA con plena autonomía técnica de su parte se obliga al **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON CONDICIONES FÍSICAS, TÉCNICAS DE INFRAESTRUCTURA Y NORMATIVAS SUFICIENTES PARA ASEGURAR LA PRESTACIÓN EFICIENTE DE LOS SERVICIOS, LA ATENCIÓN INTEGRAL A LA CIUDADANÍA Y EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES MISIONALES DE LA SECRETARÍA DE SALUD DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, VIGENCIA 2026.**

1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

El inmueble por arrendar se encuentra discriminado así:

- Mínimo un área total de 800 Mts2, pueden ser distribuidos así:
  - Un (1) solo piso: Área total de 800 Mts2.
  - Edificación con distribución de los800 mt2 entre 2 o 3 pisos.
- Espacio y equipamiento con mínimo doscientos (200) estaciones individuales de trabajo.
- Una (1) sala para juntas.
- Una (1) Cocineta
- Un (1) Área de Labores.
- Mínimo seis (6) baños.
- Sistema de aire acondicionado cruzado o mini Split.
- Rampa de acceso al primer piso para personas con movilidad reducida.
- Acceso a parqueaderos.
- Mínimo un (1) tanque elevado, con sistema de bombeo automático.
- Mínimo una (1) alberca subterránea con capacidad de 9 Mts3.

2. TIEMPO DE EJECUCIÓN:

El plazo para la ejecución del presente contrato será de cuatro (4) meses. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio en la plataforma Secop II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución contractual.

3. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:

Se adelantará en el D.T.C.H. de Santa Marta descrito en la Idoneidad.

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

SECRETARÍA DE SALUD
Calle 22 # 16-14, barrio Los Alcázares
Saluddistrital@santamarta.gov.co
(605) 4209600

INVITACIÓN A COTIZAR

La entidad para la ejecución del presente contrato prevé celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE.

5. NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

El contrato por celebrarse se encuentra ubicado de conformidad a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de las siguientes clasificaciones de bienes y servicios: 80131500. ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES.

6. OBLIGACIONES ENTRE LAS PARTES:

6.1. Obligaciones generales del CONTRATISTA:

a) Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas y presentadas.
b) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones.
c) Radicar las facturas o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
d) Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo, en caso de constituirse.
e) Dar cumplimiento a las obligaciones con los Sistemas de Seguridad Social, Salud, conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003, la Ley 1122 de 2007, la Ley 1562 de 2012, Decreto 1703 de 2002, Decreto 510 del 5 de marzo de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen
f) Los impuestos que se causen correrán por cuenta del arrendador y se consideran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, departamental, distrital.
g) 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, por lo que cuando se presenten tales peticiones o amenazas los contratistas deberán 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, y el incumplimiento de esta obligación y la celebración de pactos o acuerdos prohibidos dará lugar a la caducidad del contrato Art. 5 Numeral 5 Ley 80 de 1993.
h) Solucionar las controversias contractuales, que se presenten en la ejecución y desarrollo del contrato, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993.

6.2. Obligaciones específicas del contratista:

a) Entregar a la Alcaldía de Santa Marta, el acta de entrega y recibo e inventario, a título de arrendamiento el bien inmueble en buen estado de servicio, sanidad, en condiciones de funcionamiento, operatividad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y adicionales convenidos, así como presentar evidencia de estar a paz y salvo por concepto de servicios públicos y cuotas de administración, si a ello hubiere lugar.
b) Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas contenidas en la propuesta presentada por el arrendador.
c) Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de la suscripción del acta de entrega del inmueble.
d) Mantener en buen estado el inmueble, los bienes y servicios conexos para el fin convenido en el contrato, razón por la cual debe garantizar durante todo el término del contrato el uso, goce exclusivo y pacífico del inmueble a la Alcaldía de Santa Marta.

SECRETARÍA DE SALUD
Calle 22 # 16-14, barrio Los Alcázares
Saluddistrital@santamarta.gov.co
(605) 4209600

e) Autorizar, de ser necesario, mediante acta suscrita con el Arrendatario y previo a la firma del acta de entrega, la realización de mejoras, cambios, o adecuaciones técnicas que requiere el inmueble de conformidad con sus estándares técnicos, para adaptar el inmueble a sus necesidades del servicio.
f) Efectuar las reparaciones y mantenimientos locativos a su costo, que se requieran durante la vigencia del contrato, que comprometan elementos como cubiertas, red de drenaje, pisos y paredes y las demás que sean solicitadas, o cuando los deterioros que las hagan necesarias provengan de fuerza mayor o caso fortuito.
g) Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo a su costo, a las redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas del inmueble.
h) Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta y propias de la naturaleza del contrato.
i) Otorgarle a la Alcaldía de Santa Marta, un plazo mínimo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
j) Efectuar los pagos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones por beneficio local y/o general, así como cualquier contribución y/ó tasa que recaiga sobre el inmueble arrendado, de conformidad con la normatividad Distrital y/ó Nacional vigente.
k) Recibir directamente mediante acta, el inmueble al vencimiento del término contractual.
l) Recibir al finalizar el contrato el inmueble, en las condiciones en las que se encuentre a la fecha de la entrega por parte de la Alcaldía de Santa Marta, en buen estado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, en los términos establecidos en el presente contrato.
m) Informar oportunamente a la Alcaldía de Santa Marta, sobre cualquier irregularidad que se presente en la ejecución del contrato.
n) El Arrendador se compromete a realizar reparaciones locativas menores necesarias, en un término no mayor a 3 días, con el fin de mantener las condiciones mínimas inicialmente pactadas.
o) Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil, art. 1973 y siguientes, y demás normas concordantes.

6.3. Obligaciones del Distrito.

a) Recibir el inmueble objeto del contrato, bajo las especificaciones técnicas pactadas en el estudio previo y en el contrato.
b) Ejercer el respectivo control de ejecución y supervisión del Contrato.
c) Recibir de parte del CONTRATISTA los informes relacionados con la ejecución del contrato.
d) Suscribir con el CONTRATISTA las actas de inicio, recibo y liquidación.
e) Pagar los cánones de arrendamiento de acuerdo con las condiciones y plazos acordados.
f) Adelantar las gestiones necesarias para hacer efectiva la garantía constituida por el contratista si a ello hubiere lugar, en caso de haberse constituido.
g) Requerir al contratista para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
h) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
i) A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el Distrito asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, así como del servicio de vigilancia del inmueble. El distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

7. COBERTURA DEL RIESGO.

EL CONTRATISTA constituirá una garantía única (póliza expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada), de conformidad con los mecanismos previstos en el Decreto N°. 1082 de 2015, que avalará el cumplimiento de las

beatrizgilfincaraiz
Tel. +573008141813

Email: ventas@beatrizgilfincaraiz.com





EN ARRIENDO LOCAL

- **Código:** 6258524
- **Estado:** Usado
- **Localidad:** Magdalena, Santa Marta
- **Área Construida:** 870 M2
- **Baño:** 5
- **Garaje:** 5
- **Estrato:** 3
- **Piso:** 2
- **Tipo de inmueble:** Local
- **Tipo de negocio:** Arriendo

Precio de alquiler

$68,000,000

Característica

- Aire acondicionado
- Alarma
- Balcón
- Citófono / intercomunicador

Contacto

BEATRIZ GIL MORALES
Celular: 3008141813
ventas@beatrizgilfincaraiz.com

Detalles del inmueble

En arriendo local ubicado estratégicamente en una zona altamente comercial, cuenta con 720 m2, 5 baños, 5 parqueaderos, 1 transformador de 75 KVA, 1 tanque elevado de reserva de agua, 1 alberca subterránea, fachada en puertas ventanas de vidrio y cortinas metalicas

beatrizgilfincaraiz
Tel. +573008141813

Email: ventas@beatrizgilfincaraiz.com







EN ARRIENDO LOCAL

- **Código:** 5499360
- **Estado:** Usado
- **Localidad:** Magdalena, Santa Marta
- **Área Construida:** 820 M2
- **Baño:** 4
- **Estrato:** Comercial
- **Tipo de inmueble:** Local
- **Tipo de negocio:** Arriendo

Precio de alquiler

$65,000,000

Detalles del inmueble

En arriendo local en excelentes condiciones, cuenta con cuatro baños, alberca subterranea, tres tanques elevados, cuatro parqueaderos y planta de suplencia total, ubicado en el sector de la avenida del libertador

Contacto

BEATRIZ GIL MORALES
Celular: 3008141813
ventas@beatrizgilfincaraiz.com

Type

CARTA COMERCIAL
LOCAL Av. Santa Rita Calle 22 No. 16-14

Señor(es):
ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA
SANTA MARTA - MAGDALENA
E. S. M.



Con el siguiente documento ponemos a su disposición locales comerciales en arriendo, ubicados en la zona de mayor proyección Y comercio, que contribuirá a la llegada de nuevas Ofertas Comerciales y Servicio por su fácil acceso de ubicación.

INFORMACION GENERAL

Localización

Los locales, se encuentran ubicado en la Calle 22 No. 16- 14, Avenida Santa Rita de la ciudad de Santa Marta.

Programa Arquitectónico

El programa general de usos se desarrolla de la siguiente manera:

- Los locales, están compuesto por un **primer piso** 300 Mts2 Área de Construcción Aprox.

- En el **Segundo piso** cuenta con una Área de Construcción 270 Mts2 Aprox.
- En el **Tercer piso** cuenta con una Área de Construcción 270 Mts2 Aprox.

- La fachada de los locales es en vidrio templado, tanto en el primer, segundo y tercer piso

- Los locales no tendrán manejo de administración.

REQUISITOS ARRENDAMIENTO LOCALES

- Copia del RUT
- Cámara de comercio - no mayor a 30 días
- Copia cédula representante legal
- Extractos bancarios 3 últimos meses

INFORMACION DE LOCALES

Los locales independientes del área y la ubicación se entregan de la siguiente manera:

Mampostería.
Muros divisorios: Estructura en Ladrillo de: 0.15 m, Acabado pañete, estuco y 3 capas de pintura color blanco para muros interiores.

Cielo raso

La altura de cielo raso para primer piso de local es de 3.00 Mts.
Cielo raso en Placa – Losa Concreto, estucada y pintado de color blanco.

- Sistema de iluminación de Lámparas tipo Led.
- Piso en Cerámica totalmente instalado
- 12 baños con sus accesorios correspondientes (sanitario, lavamanos)
- Baños enchapados a una altura de 1.50 m.
- Vitrinas de vidrio de seguridad 10 mm
- Puertas de acceso al local, dobles, una de ellas con pivote hidráulico y la otra semifija. (con sus accesorios correspondientes.
- Capacidad 200 Puestos de Trabajo, más oficinas administrativas.
- Tanque Elevado 1 y sistema de bombeo automático.
- Alberca subterránea con capacidad de 10 Mt3
- Motobombas 1 para el sistema de bombeo
- Zona de parqueadero 3 parqueaderos asignados.

MOBILIARIO Y MUEBLES

- 10 Aires Acondicionados de 12.000 BTU
- 10 Aires Acondicionados de 24.000 BTU
- Red de voz y datos para 200 puestos de trabajo
- 1 Cocina Integral Completa
- 1 Cocina Integral sin Estufa para Lactancia

ITEM	AREA PROPIEDAD	VALOR	IVA 19%	VALOR TOTAL ARRIENDO
Inmueble Con Aires Acondicionado, Red De Voz y Datos	840 m² Aprox	$46.258.850.42	$8.789.181.58	$55.048.032.oo

Son:(Cincuenta Y Cinco Millones Cuarenta y ocho Mil Treinta y Dos Pesos M/Cte)

Atentamente,

FRANCISCO GUTIERREZ CABARIQUE
C.C. 7.470.860 De Barranquilla
Administrador y Apoderado Del Inmueble
Tel: 3006780424