ANÁLISIS DEL SECTOR

Arrendamiento de inmueble para el Centro de Atención de Fiscalía CAF

Entidad	Dependencia	Modalidad	Vigencia
Municipio de Puerto Berrío	Secretaría General y de Gobierno	Contratación directa	2026

1. Objeto y alcance del análisis

El presente documento analiza el sector inmobiliario y las condiciones de oferta y demanda relacionadas con el arrendamiento de un inmueble para la implementación y el adecuado funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía CAF en Puerto Berrío. El análisis sirve de fundamento para definir las condiciones de contratación, verificar la disponibilidad del mercado local, establecer criterios objetivos de selección y sustentar la razonabilidad del valor estimado.

La actividad corresponde al sector terciario de la economía, subsector de servicios inmobiliarios. El mercado relevante está integrado principalmente por personas naturales o jurídicas propietarias, poseedoras con facultad legal suficiente, administradores inmobiliarios y demás agentes que puedan ofrecer inmuebles urbanos aptos para uso institucional.

Elemento	Definición
Objeto	Arrendamiento de un bien inmueble para la implementación y el adecuado funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía CAF en el municipio de Puerto Berrío.
Código UNSPSC	80131500 Arrendamiento y alquiler de inmuebles o edificios.
Unidad de contratación	Un inmueble puesto a disposición del Municipio durante el plazo contractual.
Plazo estimado	Tres meses y veinte días, contado desde el cumplimiento de los requisitos de ejecución y la entrega material, sin exceder el 31 de diciembre de 2026.
Valor estimado	$9.200.000 como valor total máximo, sujeto a la justificación económica y al periodo efectivamente ejecutado.

2. Marco normativo aplicable

El análisis se elabora conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que impone a las entidades estatales el deber de conocer el sector relativo al objeto del proceso desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos.

La modalidad aplicable es contratación directa, de acuerdo con el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Esta última disposición exige considerar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las características de los bienes que satisfacen la necesidad. Por ello, no resultan aplicables las reglas de invitación pública, menor precio, experiencia habilitante o aceptación de oferta propias de la mínima cuantía.

La contratación directa no elimina los deberes de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva. La decisión debe quedar respaldada por la definición previa de las condiciones del inmueble, la investigación del mercado, la verificación técnica y jurídica y la justificación del canon.

3. Perspectiva económica y comercial

El arrendamiento inmobiliario se caracteriza por la heterogeneidad de los bienes. El canon no depende exclusivamente del área, sino también de la ubicación, destinación permitida, distribución, estado, accesibilidad, seguridad, disponibilidad de servicios, adecuaciones requeridas, administración, plazo y obligaciones asumidas por cada parte. Por esta razón, dos inmuebles de tamaño similar no necesariamente constituyen alternativas económicamente equivalentes.

El mercado de Puerto Berrío es predominantemente local y atomizado. La oferta potencial puede provenir de casas, oficinas, locales o edificaciones adaptables, pero la oferta efectiva se reduce cuando se exigen simultáneamente ubicación urbana, área construida útil cercana o superior a 160 m², espacios reservados, condiciones de atención al público, disponibilidad inmediata y compatibilidad con el uso institucional.

Las referencias nacionales identificadas en SECOP permiten reconocer que otras entidades públicas acuden al arrendamiento para suplir déficits de infraestructura. Sin embargo, sus valores globales no son comparables directamente con el caso

de Puerto Berrío si no se conocen el área, el canon mensual, la duración, los servicios incluidos, las adecuaciones y las condiciones territoriales.

Entidad y contrato	Objeto	Valor inicial	Utilidad y limitación
Alcaldía de El Carmen de Bolívar CA MEC 001 2025	Arrendamiento de inmueble urbano para Unidad de Víctimas y Comisaría de Familia.	$48.602.400	Antecedente de demanda pública. No determina el canon local sin normalizar plazo, área y condiciones.
Municipio de Cajicá 203 2025	Arrendamiento para Comisaría de Familia 2 e Inspección de Policía 2.	$94.500.000	Antecedente de demanda pública. No es comparable en precio por diferencias territoriales y técnicas.

4. Perspectiva técnica

La aptitud del oferente deriva principalmente de su capacidad jurídica para entregar el uso y goce pacífico del inmueble y de la idoneidad material del bien. En consecuencia, no se considera proporcional exigir experiencia previa en contratos de arrendamiento como requisito autónomo: la entidad debe concentrar la verificación en la titularidad o facultad para arrendar, la disponibilidad y el cumplimiento de las condiciones técnicas.

Factor	Condición de mercado relevante	Verificación
Ubicación	Perímetro urbano, acceso ciudadano y conexión con vías o transporte.	Dirección, visita y entorno.
Área	Área construida útil aproximada de 160 m² o superior. El área del lote no reemplaza esta medida.	Plano, medición o ficha técnica.
Distribución	Recepción, oficinas, espacio privado para entrevistas, archivo y baños.	Visita e inventario.

Accesibilidad	Ingreso y circulación segura, con identificación de barreras y adecuaciones viables.	Concepto técnico.
Infraestructura	Cubierta, pisos, paredes, redes, ventilación, iluminación y seguridad en buen estado.	Inspección y registro fotográfico.
Servicios	Acueducto, alcantarillado, energía, residuos y capacidad para telecomunicaciones.	Recibos, medidores y prueba.
Disponibilidad	Entrega inmediata o en la fecha requerida, libre de ocupantes y perturbaciones.	Declaración y acta de entrega.
Uso permitido	Compatibilidad urbanística y con propiedad horizontal, cuando aplique.	Certificado, concepto o reglamento.

5. **Perspectiva jurídica y organizacional**

Pueden participar personas naturales o jurídicas que acrediten la propiedad del inmueble o una facultad suficiente para darlo en arrendamiento. La entidad deberá revisar el certificado de tradición y libertad actualizado, el título de adquisición, la identidad y capacidad del arrendador, las autorizaciones de copropietarios o terceros cuando correspondan, el reglamento de propiedad horizontal y las restricciones que puedan afectar el uso institucional.

La estructura organizacional del arrendador no constituye un factor determinante, porque la prestación principal consiste en permitir el uso y goce del inmueble. No obstante, debe existir capacidad real para atender reparaciones, requerimientos de supervisión, facturación, obligaciones tributarias y demás deberes contractuales. Tampoco se exige inscripción en el Registro Único de Proponentes para este trámite de contratación directa.

6. **Análisis de la oferta local**

La entidad adelantó consulta directa a tres posibles oferentes o propietarios del mercado local. Los soportes disponibles muestran que dos destinatarios respondieron el 3 de septiembre de 2026 informando que no contaban con un inmueble disponible o con una alternativa que cumpliera las condiciones requeridas. Una tercera gestión permitió identificar un inmueble con documentación de propiedad y disponibilidad potencial.

Fuente	Resultado documentado	Efecto en el análisis
Consultado 1	Manifestó no disponer de inmueble para arrendar a la Administración Municipal.	Descartado por indisponibilidad.
Consultado 2	Manifestó no disponer de inmueble que cumpliera ubicación, características y disponibilidad.	Descartado por ausencia de alternativa técnicamente viable.
María Eugenia Echeverry Ruiz	Alternativa respaldada con certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 019-5054, escritura y documentos personales.	Única alternativa favorable documentada; sujeta a verificación integral.

El resultado no permite afirmar que exista una oferta amplia o competencia efectiva entre varios inmuebles comparables. Por el contrario, evidencia una oferta efectiva restringida para las condiciones específicas del CAF. Esta limitación no impide la contratación directa, pero exige reforzar la visita técnica, el estudio jurídico y la justificación económica de la única alternativa disponible.

El certificado de tradición expedido el 25 de agosto de 2026 identifica un inmueble urbano registrado en la Calle 10 entre carreras 6 y 7 y un folio activo. Los documentos señalan dimensiones de lote de 7,00 m por 23,40 m, equivalentes aproximadamente a 163,80 m². Esta información corresponde al lote y no prueba por sí sola el área construida útil ni el cumplimiento de la distribución requerida.

7. Análisis de la demanda

La demanda se origina en la necesidad del Municipio de disponer de un espacio para el funcionamiento del CAF, ante la inexistencia o indisponibilidad de un inmueble municipal que satisfaga simultáneamente las condiciones requeridas. Esta circunstancia debe respaldarse con certificación de la dependencia competente.

La necesidad es temporal para la vigencia 2026 y se concreta en la disponibilidad de un inmueble durante tres meses y veinte días, sin exceder el 31 de diciembre de 2026. El inmueble facilitará la orientación a usuarios, la recepción de información y la activación de rutas institucionales en coordinación con la Fiscalía General de la Nación.

Aunque otras entidades estatales demandan inmuebles para comisarías, inspecciones y servicios de atención, el análisis debe centrarse en el mercado de Puerto Berrío. La demanda institucional no convierte automáticamente cualquier inmueble urbano en sustituto adecuado: la selección depende del cumplimiento concurrente de los requisitos técnicos, jurídicos y económicos.

8. Análisis financiero y razonabilidad del valor

El valor estimado asciende a NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M CTE ($9.200.000), respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 00000729 del 12 de agosto de 2026, expedido por $12.000.000. El CDP acredita apropiación disponible, pero no constituye evidencia de que el canon corresponda a condiciones de mercado.

La justificación económica debe identificar el canon propuesto, el periodo remunerado, el valor mensual o proporcional, el área construida útil y, cuando sea posible, el valor por metro cuadrado. También debe precisar si el canon incluye administración, servicios, mantenimiento, impuestos o adecuaciones. La suma de los pagos deberá corresponder al tiempo de disponibilidad efectiva y no superar el valor contractual.

Dado que dos consultas no generaron ofertas comparables, la entidad deberá respaldar la razonabilidad del canon mediante una fuente complementaria verificable, como avalúo de renta, antecedentes contractuales locales actualizados, consultas inmobiliarias con fecha y características o referencias de inmuebles comparables ajustadas por área, ubicación y estado. Hasta contar con dicho soporte, el valor debe entenderse como estimado y presupuestalmente disponible, no como precio de mercado definitivamente demostrado.

9. Matriz de evaluación de la alternativa disponible

Criterio	Información disponible	Estado
Titularidad	Matrícula inmobiliaria 019-5054 y documentos de la propietaria.	Por validar jurídicamente
Ubicación	Calle 10 entre carreras 6 y 7, Puerto Berrío.	Identificada
Área	Lote documental de aproximadamente 163,80 m².	Área construida útil pendiente

Distribución y estado	No se acredita integralmente con los documentos de propiedad.	Pendiente de visita
Accesibilidad y uso	Requiere verificación técnica y urbanística.	Pendiente
Disponibilidad	Alternativa favorable según la consulta realizada.	Por confirmar en acta
Canon y costos totales	Valor global estimado de $9.200.000.	Razonabilidad pendiente de soporte complementario

10. **Riesgos del sector**

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Asignación	Tratamiento
Título o limitación incompatible	Baja	Alto	Arrendador	Certificado actualizado, estudio de títulos, declaraciones e indemnidad.
Inmueble técnicamente inadecuado	Baja	Alto	Entidad antes de contratar	Visita, medición, ficha técnica y concepto funcional.
Entrega tardía o indisponibilidad	Baja	Alto	Arrendador	Fecha cierta, acta y pago desde la entrega efectiva.
Canon superior al mercado	Media	Alto	Entidad antes de contratar	Avalúo o fuente comparable, desglose de costos y negociación documentada.
Daño estructural o fallas internas	Media	Alto	Arrendador	Inventario y mantenimiento no locativo con tiempos de respuesta.
Daños por uso indebido	Baja	Medio	Municipio	Protocolos, inventario y reparación de daños imputables.
Retraso en el pago	Baja	Medio	Municipio	CDP, PAC, radicación completa y trámite oportuno.

Evento que impida el uso	Baja	Alto	Según causa	Plan de emergencia, suspensión o terminación y definición de saldos.

11. Conclusión y recomendación

El objeto pertenece al sector de servicios inmobiliarios y debe contratarse mediante contratación directa. La investigación local documentada evidencia una oferta efectiva limitada: dos consultas concluyeron sin inmueble disponible y una permitió identificar una alternativa potencial. Por ello, la selección no debe sustentarse en la existencia de pluralidad de oferentes, sino en la demostración de que la única alternativa disponible satisface la necesidad y presenta un canon razonable.

Se recomienda continuar con la evaluación del inmueble asociado a María Eugenia Echeverry Ruiz, condicionada a: i) visita y ficha técnica que acrediten área construida útil, distribución, accesibilidad, estado, redes y seguridad; ii) título y facultad para arrendar; iii) verificación de uso permitido y disponibilidad; y iv) soporte complementario que demuestre la razonabilidad del canon y de los costos totales.

Si alguna de estas condiciones no se acredita, la entidad deberá abstenerse de contratar la alternativa y ampliar o actualizar la investigación del mercado. El expediente deberá conservar las solicitudes, respuestas, certificación de inexistencia de inmueble municipal, ficha técnica, estudio jurídico, análisis económico, acto de justificación y demás documentos publicados en SECOP II.

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Secretario General y de Gobierno