ANALISIS DEL SECTOR

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Es así como la secretaria de Gobierno del Municipio de Quibdó determina cuáles son sus necesidades y cómo puede satisfacerlas, por lo cual trata de conocer y entender cómo y con quién puede establecer la relación para ello. Para el efecto es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la secretaria de Gobierno pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo **2.2.1.1.1.6.1** del Decreto **1082** de **2015**, cumplir con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, esta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por las empresas dedicadas satisfacer la necesidad de arrendamiento de un espacio físico y también por un buen número de personas natural que cuentan con inmuebles locativos que pueden satisfacer la necesidad apremiante de la secretaria de gobierno.

1. ASPECTOS GENERALES

La actividad económica en Colombia está dividida en sectores económicos, Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

Sector primario o agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos los servicios de comercio, construcción, restaurantes, los hoteles, transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, logísticos, etc.

De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar: **"ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 N° 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL".** Se encuentra ubicado en el Sector Terciario o de Servicios.

El Sector Terciario o de Servicios, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía; como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el gobierno, entre otros.

El Consejo de Estado en sentencia (sentencia hito) del 5 de mayo del 2000(3) introdujo dos elementos importantes a esta discusión: en primer lugar, estableció la diferencia entre la actividad de arrendar bienes inmuebles propios (actividad civil) a la de arrendar bienes para subarrendarlos (actividad mercantil), y en segundo lugar, aclaró que aunque las partes de un contrato de arrendamiento fueren comerciantes, ello no desnaturalizaba el carácter civil de un contrato de arrendamiento de bienes propios.

Esta sentencia estableció que:

"Pues bien, el artículo 20, numeral 2°, del Código de Comercio considera como acto de comercio el arrendamiento de bienes muebles, al igual que "el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos". En este orden de ideas, es un acto mercantil el arrendamiento de inmuebles para su subarriendo, lo que no es realmente la actividad de la actora, pues la misma se circunscribe al arrendamiento de inmuebles sin la finalidad de subarrendar. Ahora bien (...), advierte la Sala que si bien la arrendadora (la actora), y el arrendatario son comerciantes, y el contrato es mercantil por mandato de los artículos 518 al 524 del Código de Comercio, tales circunstancias no le quitan el carácter de actividad civil al simple arrendamiento de inmuebles propios de la sociedad, como tampoco pierden el carácter de sociedades civiles, las compañías que no adopten dentro de su objeto social actos mercantiles, a pesar de que para todos los efectos se rijan por la legislación mercantil (C. Co., art. 100), pues en estos casos no es la normatividad aplicable la que determina que la actividad sea civil o mercantil, o que la sociedad sea civil o mercantil, sino la naturaleza misma del acto".

Por medio del Concepto 42544 del 13 de diciembre de 2017 se confirma que el arrendamiento de bienes inmuebles propios no es una actividad comercial gravada con ICA.

1.1 ECONÓMICO

El Sector Terciario o de Servicios, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía; como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el gobierno, entre otros.

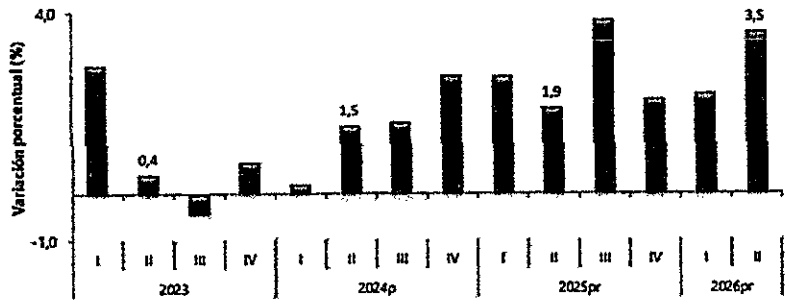
El tercer sector se considera no productivo puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

De acuerdo con el Boletín técnico del DANE, Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2026 preliminar, de fecha 18 de agosto del 2026, las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos. Para tal efecto, las cuentas trimestrales se soportan en los estándares internacionales de medición económica definidos por la Organización de Naciones Unidas y el Fondo Monetario Internacional.

Producto Interno Bruto (PIB)

II trimestre 2026 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026pr-II



Fuente: DANE, PIB_T

1.1 PIB desde el enfoque de la producción

En el segundo trimestre de 2026pr , el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). 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 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 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	2,5
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

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 (ver tabla 10).

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

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

Fuente: DANE, PIB_T

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

1.2 TECNICO.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios altos y altos.

Los hogares de ingresos y medios bajos han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como del mercado de arrendamientos, y hogares que, sin ser pobres, asumen la autogestión de su vivienda, más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que por su condición socioeconómica.

En este contexto, el arrendamiento constituye una forma de tenencia de la vivienda aceptada por los hogares que, estando marginados del mercado de vivienda nueva, tampoco consideran la producción informal como una alternativa viable. Esta dinámica ha llevado, desde 1985, a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras. Consecuentemente, han ascendido dos tipos de tenencias: el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo. Este último grupo presenta las condiciones de precariedad habitacional y pobreza más críticas. Los factores que han determinado la naturaleza predominantemente informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados con la baja producción de vivienda de interés social (VIS), las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario. La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. En lo referente a propuestas de política pública hay dos grupos de iniciativas: la ampliación de la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento.[1]

1.3 REGULATORIO.

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

La ley 820 de 2023, en su artículo 20, establece que, "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor".

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente: Artículo 520 del Código de Comercio: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato. 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario. 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias

2. ESTUDIO DE MERCADO

2.1 COMPORTAMIENTO DEL GASTO

Teniendo en cuenta que la entidad ha tenido por necesidad de la prestación de servicios a la ciudadanía y para garantizar el funcionamiento de la misma arrendar bienes inmuebles, se detalla a continuación el correspondiente análisis histórico:

Nombre Entidad	Modalidad de Contratación	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	Objeto del Contrato	Año
Alcaldía Municipio	Directa	JUAN CARLOS BARRETO BARRETO	154,635,000	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ANTONIO	2020

de Quibdó				MARIA CLARET, UBICADA EN LA CARRERA PRIMERA CON CALLE 27 N° 27 35 BARRIO ROMA	
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	JUAN CARLOS BARRETO BARRETO	83,739,442	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DIOCESANO PEDRO GRAU Y AROLA □ SEDE PRINCIPAL, UBICADA EN EL BARRIO PARQUE DE LA GLORIA VÍA GUAYABAL	2020
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	LUIS FERNANDO RAMOS IBARGUEN	16,775,657	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 # 34-19, EN EL BARRIO EL CARAÑO DE LA CIUDAD DE QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ	2021
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	AMADO CORDOBA MENA	47,474,340	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCION SANTO DOMINGO DE GUZMAN SEDE PARAISO, UBICADO EN LA CALLE 34a N° 18-142 BARRIO PARAISO.	2022
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	BELLY ELISEDIZ GARCIA CAICEDO	127;211,161	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 26 CON CARRERA 11 SUBIDA AL BARRIO LOMA DE SAN JUDAS, ENTRADA A LA ESMARALDA DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE N° 1, DONDE SE UBICO UNA PARTE DE LOS VENDEDORES AMBULANTES DE LA ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ.	2022
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	AIRLETH JOHANA CORDOBA PARRA.	230,607,240	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1RA # 27-01 BARRIO ROMA, DE LA CIUDAD QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LAS ENTIDADES QUE HACEN PARTE DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ	2023
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	DIOCESIS DE QUIBDÓ	178.814.815	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DIOCESANO PEDRO GRAU Y AROLA, UBICADA EN EL BARRIO LA GLORIA	2025
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	BELLY ELISEDIZ GARCIA CAICEDO	16.476.308	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA ESMERALDA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES EN EL MUNICIPIO DE QUIBDO	2024
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	INGENIERIA INTERVENTORIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S	131.136.000	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 N° 6-61, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES	2024

				ASENTADOS EN LA CALLE 26 ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDO	

El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado para la contratación del ***ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 N° 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL.***

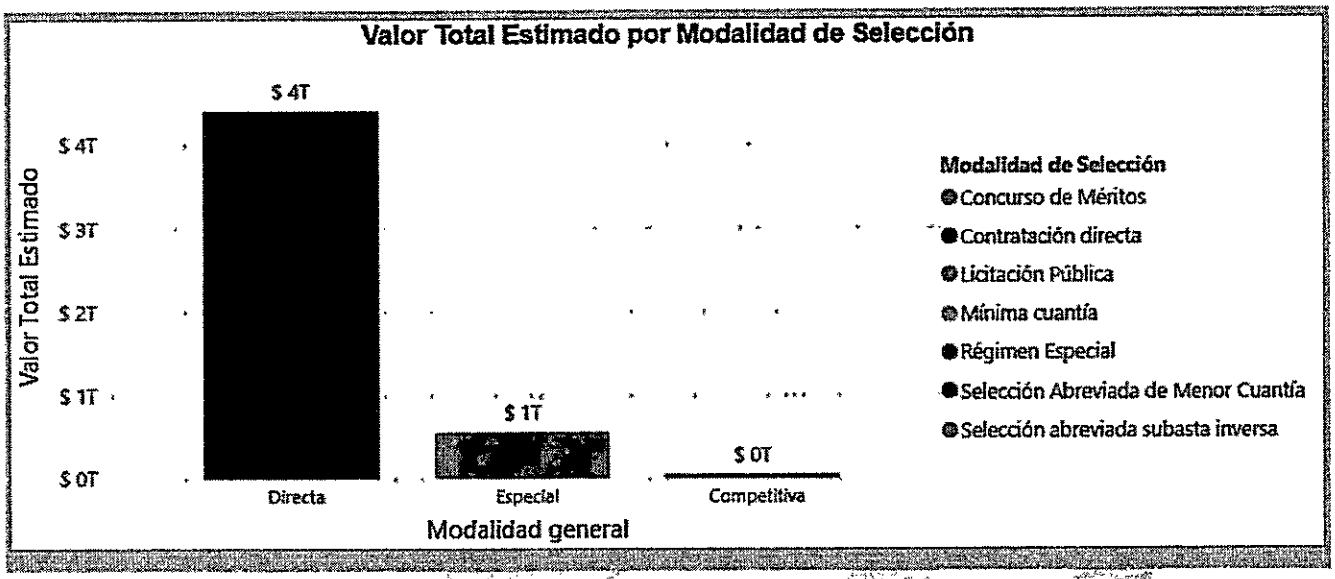
Si bien es cierto, que en la ciudad de Quibdó existen varios predios disponibles para el arrendamiento, se determina una ubicación geográfica específica donde históricamente, así como por ubicación estratégica y adecuaciones del bien inmueble debe garantizarse dicho arrendamiento y con ello la prestación de servicios a la ciudadanía, para con ello garantizar la misionalidad y funcionamiento de la entidad territorial.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En la siguiente tabla se puede observar como la alcaldía del municipio de Quibdó ha adquirido este servicio.

MODALIDAD DE SELECCIÓN	N° DEL CONTRATO	ENTIDAD CONTRATANTE	CONTRATISTA	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	FORMA DE PAGO	PLAZO DE EJECUCION	VIGENCIAS	GARANTIAS EXIIDAS	SINIESTROS
CONTRATICION DIRECTA	004	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	AMADO CORDOBA MENA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCION SANTO DOMINGO DE GUZMAN SEDE PARAISO,, UBICADO EN LA CALLE 34° N° 18-142 BARRIO PARAÍSO.	$50.182.991	MENSUALIDADES VENCIDAS	11 MESES Y 29 DÍAS	2023	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO
CONTRATICION DIRECTA	005	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	YULI ZULEIMA GARCES MURIEL	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCION SANTO DOMINGO DE GUZMAN SEDE PRINCIPAL, UBICADO EN LA CALLE 34 N° 18°-47 BARRIO EL PORVENIR DE LA CIUDAD DE QUIBDÓ.	$54.168.217	MENSUALIDADES VENCIDAS	11 MESES Y 29 DÍAS	2023	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO
CONTRATICION DIRECTA	006	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	DIOCESIS DE QUIBDO	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCION EDUCATIVA ANTONIO MARÍA CLARET UBICADO EN LA CARRERA PRIMERA CON CALLE 27 N° 27 – 35 BARRIO ROMA	$180.820.153	MENSUALIDADES VENCIDAS	11 MESES Y 29 DÍAS	2023	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO
CONTRATICION DIRECTA	325	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	INGENIERÍA INTERVENTORIA Y CONSTRUCCIONES SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 N° 6-61, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES ASENTADOS EN LA CALLE 26 ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDO.	131.136.000	MENSUALIDADES VENCIDAS	10 MESES	2024	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO
CONTRATICION DIRECTA	868	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	BELLY ELISEDIZ GARCIA CAICEDO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA ESMERALDA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA DE SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES EN EL MUNICIPIO DE QUIBDO	16.476.308	MENSUALIDADES VENCIDAS	1 MES Y NUEV DIAS	2024	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO
CONTRATICION DIRECTA	325	ALCALDIA MUNICIPIO DE QUIBDO	INGENIERIA INTERVENTORIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 N° 6-61, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES ASENTADOS EN LA CALLE 26 ALAMEDA REYES DEL	131.136.000	MENSUALIDADES VENCIDAS	10 MESES	2024	NINGUNA	NO SE REPORTA SINIESTRO

La modalidad que prevalece en esta muestra obtenida y representada en la tabla anterior claramente se demuestra que es la contratación directa para este tipo de objeto contractual con el código 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Lo anterior se corrobora en la información reportada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, como se muestra a continuación:



De acuerdo con la gráfica, para las actividades asociadas al código UNSPSC 80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, se observa una clara concentración de la contratación en la modalidad de Contratación Directa.

La Contratación Directa representa el mayor valor total estimado, cercano a $4,4 billones, constituyéndose en la modalidad predominante para atender este tipo de necesidades. En segundo lugar se encuentra el Régimen Especial, con un valor aproximado de $0,6 billones, mientras que las modalidades de carácter competitivo presentan una participación considerablemente menor.

Desde la perspectiva de la demanda estatal, este comportamiento evidencia que el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones se gestiona principalmente mediante mecanismos de contratación directa, lo cual puede estar relacionado con la naturaleza particular de estos servicios, la disponibilidad de inmuebles específicos y las condiciones jurídicas aplicables a su contratación.

En conclusión, la demanda para el código 80131500 está altamente concentrada en la Contratación Directa, tanto por valor estimado como por relevancia frente a las demás modalidades, siendo esta la principal referencia para la estructuración del análisis de demanda del proceso.

3.1 VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto estimado del proceso de contratación que nos arrojó el análisis de la oferta presentada es de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)**

MCTE, por un plazo de ejecución de **TRES (03) MESES Y QUINCE (15) DIAS CALENDARIOS SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad verificó las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Quibdó y analizó las características del inmueble requerido para atender la necesidad institucional identificada, teniendo en cuenta no solamente su disponibilidad, sino también su ubicación, área, distribución, funcionalidad, condiciones locativas, capacidad para albergar las dependencias requeridas y posibilidad de ocupación inmediata.

En este contexto, el inmueble ubicado en la Calle 27 No. 6-40, barrio César Conto, fue considerado como la alternativa que satisface de manera integral las necesidades de la Administración Municipal para el funcionamiento de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal.

La escogencia del inmueble se fundamenta en la concurrencia de las siguientes condiciones objetivas:

a) Ubicación estratégica y accesibilidad.

El inmueble se encuentra ubicado en un sector central del municipio de Quibdó, circunstancia especialmente relevante debido a que las dependencias que funcionarán en la sede desarrollan actividades de atención directa y permanente a la ciudadanía. La ubicación permite facilitar el desplazamiento de usuarios, funcionarios y demás personas que requieren acceder a estos servicios, favoreciendo condiciones de accesibilidad y oportunidad en la atención.

b) Área y capacidad instalada.

El inmueble cuenta con dos (2) plantas, cada una con un área aproximada de doscientos (200) metros cuadrados, para un área construida total aproximada de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta condición permite distribuir en una misma sede las dependencias requeridas, evitando la dispersión de los servicios y permitiendo destinar espacios diferenciados para oficinas, atención al ciudadano, archivo, reuniones y demás actividades institucionales.

c) Distribución funcional de los espacios.

La configuración física del inmueble permite una distribución acorde con las necesidades de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal. El inmueble dispone de diferentes salones, oficinas, baños, cocineta, sala de recibo, espacio para conferencias y archivo, entre otros espacios, lo cual permite organizar las dependencias sin requerir una redistribución estructural significativa.

d) Condiciones locativas y funcionales.

El inmueble presenta condiciones físicas y locativas adecuadas para su utilización, cuenta con servicios públicos básicos y con instalaciones necesarias para el funcionamiento de equipos y actividades administrativas. Estas condiciones reducen la necesidad de efectuar inversiones iniciales significativas para su puesta en funcionamiento.

e) Disponibilidad y oportunidad.

La disponibilidad inmediata del inmueble constituye un factor relevante para la Administración, dado que permite atender oportunamente la necesidad de espacio identificada y trasladar o ubicar las dependencias requeridas sin someter a la Entidad a tiempos adicionales de búsqueda, negociación, adecuación y puesta en funcionamiento de otra infraestructura.

f) Integración de las dependencias en una misma sede.

La posibilidad de ubicar en un solo inmueble la Comisaría de Familia, el SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal representa una ventaja funcional y administrativa, en tanto permite optimizar el uso del espacio, facilitar la coordinación institucional y brindar a la ciudadanía un punto de atención identificado y accesible.

En consecuencia, la selección del inmueble no se fundamenta exclusivamente en la existencia de una oferta por parte del propietario, sino en la correspondencia entre las características objetivas del inmueble y las condiciones previamente identificadas por la Entidad como necesarias para satisfacer la necesidad institucional.

Frente a la posibilidad de seleccionar otro inmueble, debe tenerse en cuenta que una alternativa solamente resultaría equivalente si reuniera de manera simultánea condiciones similares de centralidad, área aproximada de 400 m², distribución en dos plantas, número y funcionalidad de espacios, condiciones locativas adecuadas, capacidad para albergar conjuntamente las dependencias requeridas y disponibilidad para su ocupación dentro del término requerido por la Administración.

De acuerdo con la revisión realizada en el mercado inmobiliario local, existe una oferta limitada de inmuebles que reúnan simultáneamente estas condiciones. Por tanto, la búsqueda de una alternativa diferente no garantiza que pueda encontrarse, dentro del tiempo requerido, un inmueble con iguales o mejores características y, adicionalmente, podría generar costos y tiempos asociados a adecuaciones, redistribuciones, traslado de dependencias y puesta en funcionamiento.

Por lo anterior, desde el punto de vista técnico, funcional, operativo y de oportunidad, el inmueble ubicado en la Calle 27 No. 6-40 constituye una alternativa adecuada y conveniente para satisfacer la necesidad identificada por la Administración Municipal.

JUSTIFICACIÓN DE LA RAZONABILIDAD DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para determinar la razonabilidad del valor del arrendamiento, la Entidad no toma como único elemento la manifestación económica presentada por el propietario, sino que considera las características particulares del inmueble y su correspondencia con las condiciones requeridas por la Administración Municipal.

El propietario presentó una oferta económica por valor de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** mensuales, correspondiente al arrendamiento del inmueble de aproximadamente cuatrocientos (400) metros cuadrados distribuidos en dos (2) plantas, con los espacios, servicios y condiciones locativas descritos en el presente estudio.

El canon ofertado equivale aproximadamente a **CUARENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($40.500)** por metro cuadrado mensual, calculado sobre el área aproximada de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Este indicador constituye un elemento adicional de referencia para valorar la relación entre el precio solicitado y la capacidad física del inmueble.

Así mismo, la valoración económica debe considerar que el inmueble no corresponde únicamente a un espacio vacío para uso general, sino a una edificación que cuenta con una distribución interna que permite atender simultáneamente las necesidades de varias dependencias municipales, incluyendo oficinas, áreas de atención al ciudadano, baños, cocineta, espacios de archivo y áreas para reuniones y conferencias.

En este sentido, el valor de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** mensuales se considera económicamente razonable y conveniente para la Entidad, en atención a la relación existente entre el canon, el área, la ubicación, la capacidad instalada, la distribución de los espacios, las condiciones locativas y la posibilidad de disponer inmediatamente del inmueble sin asumir los costos que supondría adaptar una alternativa que no reuniera integralmente estas condiciones.

En consecuencia, el canon mensual de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** se considera razonable frente a las condiciones particulares del inmueble y a la necesidad institucional que se pretende satisfacer.

Para el período de ejecución de tres (3) meses y quince (15) días calendario, el valor total corresponde a **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)** de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Tres (3) meses: 3 × $16.200.000 = $48.600.000.
- Quince (15) días: $ 8.100.000.
- Valor total: $56.700.000 M/CTE.

Este valor se encuentra respaldado presupuestalmente mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2823 del 28 de agosto de 2026, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($60.000.000).**

Periodo de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento cubrirá un **periodo de TRES (03) MESES Y QUINCE (15) DIAS CALENDARIO.**

Para efectos de la justificación económica del arrendamiento, se procede a calcular el valor total del periodo de la siguiente manera:

Cálculo del valor total del arrendamiento

- Valor mensual de arriendo por los dos pisos: **$16.200.000 MCTE.**
- Duración del contrato: **tres (03) meses y quince (15) días.**

Se desglosa el valor de la siguiente forma:

Valor total del arrendamiento por el período:

03 meses × $16.200.000 = $ 48.600.000 MCTE.

15 días calendarios= $ 8.100.000 MCTE

Conclusión

Se concluye que la oferta que recibió la Alcaldía por parte del señor **CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON** identificado con cedula de ciudadanía número 1.077.438.899 de Quibdó, para el arrendamiento de un bien inmueble, comprendido en dos pisos, en el que funcionara la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó, refleja las características físicas, técnicas y funcionales del inmueble, el cual es apto para el desarrollo de actividades misiones de las dependencias y su grupo interdisciplinario.

Así las cosas, se justifica el valor total del arrendamiento del inmueble por el periodo de **tres (03) meses y quince (15) días calendario, sin exceder el 31 de diciembre de 2026**, en la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)**, monto que corresponde al valor de renta mensual ofertada multiplicado por el periodo contratado.

3.2 JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

En desarrollo del principio del deber de selección objetiva descrito en el artículo 29 de la ley 80 de 1993, y lo contemplado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede contratar bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

4. INDICACION SOBRE EL FUTURO CONTRATO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA COLOMBIA.

El presente contrato no está cobijado por un acuerdo internacional o con tratado de libre comercio.

KAREN JHOHANA CHAPARRO PEÑA
SECRETARIA GENERAL

Proyecto: Arleth Arriaga	**Revisó: María C. Jiménez**	**V/Bueno: Karen Jhohana Chaparro Peña**
Cargo: Abogado Contratista	**Cargo: Abogado Contratista**	**Cargo: Secretaria General**
Dependencia: Secretaria General	**Dependencia: Secretaria General**	**Dependencia: Secretaria General**
Firma:	**Firma:**	**Firma:**
Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		