Fecha de diligenciamiento: 11 de noviembre de 2026
Proceso: Oficina Servicios Administrativos
Responsable del Proceso: Nadime Amparo Yaver Licht
Correo electrónico: nadime.yaver@prosperidadsocial.gov.co

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social en adelante PROSPERIDAD SOCIAL, es una entidad del Gobierno Nacional y líder del sector de Inclusión Social y Reconciliación, responsable de la formulación, coordinación, implementación y evaluación de políticas públicas que contribuyen a la justicia social, económica y ambiental para la construcción de la Paz Total; mediante la atención con enfoque diferencial a la población en situación de pobreza y de vulnerabilidad.1

En este sentido, el artículo 2 del Decreto 0017 de 2025 "por el cual se modifica la estructura del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social", dispone:

Objeto. El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social tiene como objetivo, dentro del marco de sus competencias legales y reglamentarias, formular, adoptar, dirigir, articular, coordinar y ejecutar las políticas, planes, programas, proyectos y estrategias que contribuyen a la consolidación productiva a través de la promoción de asociatividad económica de la población sujeta de atención, a través de mecanismos y estrategias de inclusión social y acompañamiento familiar y comunitaria, así como fijar la política para la asistencia, atención y reparación integral a las víctimas del conflicto armado de que trata el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, el cual desarrollará directamente o a través de sus entidades adscritas o vinculadas, en coordinación con las demás entidades u organismos del Estado competentes"

Para alcanzar este objetivo PROSPERIDAD SOCIAL, trabaja integralmente en la formulación y ejecución de políticas sociales, así como, en la contribución a la reconciliación de los colombianos y promoción de la integración regional.

Dentro de la estructura interna de PROSPERIDAD SOCIAL, se encuentra la Oficina de Servicios Administrativos, que de conformidad con el artículo 29 del Decreto No 0017 del 14 de enero de 2025, tiene entre otras, las siguientes funciones:

"1. Asesorar, proponer e implementar la política y la planeación de logística, a nivel nacional y territorial, y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y entidades adscritas y vinculadas.
2. Brindar asesoría a las dependencias en la definición y valoración de necesidades de abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y entidades adscritas.
(...) 4. Asesorar a las dependencias en la elaboración de los anexos técnicos de las solicitudes de estudios de mercado para la adquisición de bienes y servicios.
(...) 8. Liderar la planeación, ejecución y control de los procesos de administración de los recursos físicos del Departamento Administrativo.
9. Realizar el registro y control de los inventarios, bienes muebles e inmuebles, elementos devolutivos, de consumo y existencias del Departamento Administrativo, mantener los seguros requeridos para su protección y verificar el cumplimiento de las disposiciones que rigen la materia.
10. Dirigir y coordinar la adquisición, construcción, conservación, mejoras, restauración y administración de los inmuebles de propiedad del Departamento Administrativo o recibidos, a cualquier título, necesarios para la operación institucional.
(...) 13. Aplicar la normativa archivística emitida por el Archivo General de la Nación y las demás disposiciones que rigen la materia.

[1] Misión institucional: https://prosperidadsocial.gov.co/la-entidad/mision-vision-objetivos-y-funciones/ , tomado el 12 de agosto de 2025.

14. Administrar los procesos de recepción, procesamiento, sistematización y distribución de documentos.
15. Dirigir el proceso de prestación de los servicios de correspondencia, centralizar su recepción y envío, agilizar y controlar su trámite y realizar el respectivo seguimiento para facilitar su localización y consulta en forma oportuna.
16. Brindar asistencia técnica y soporte, en lo que respecta a los procedimientos de abastecimiento de bienes y servicios y gestión documental, a las entidades adscritas y vinculadas al Departamento Administrativo. (...)"

Mediante el Decreto 0017 del 14 de enero de 2025, se reorganizaron las competencias internas de la entidad, asignando en su artículo 29 a la Oficina de Servicios Administrativos las facultades y funciones relativas a la logística y el abastecimiento de bienes y servicios, la administración de los recursos físicos y la adquisición, conservación y administración de los inmuebles necesarios para la operación institucional, incluidas las sedes regionales.

Consecuente con lo anterior, dentro de la Oficina de Servicios Administrativos y de acuerdo con el literal c) del artículo 18 de la Resolución 00156 del 07 de febrero de 2025 modificada por la Resolución 01472 del 04 de julio de 2025 "Por medio de la cual se establecen los Grupos Internos de Trabajo del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, su denominación y funciones y se dictan otras disposiciones", expedida por PROSPERIDAD SOCIAL, se encuentra el Grupo Interno de Trabajo de Prestación de Servicios, que tiene, entre otras, las siguientes funciones:

"(...) 1. Definir los lineamientos para la prestación de los servicios administrativos y velar por su cumplimiento, para garantizar el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad, de acuerdo con sus necesidades y las normas vigentes. 2. Acompañar y orientar la planeación de la adquisición de servicios administrativos que requiere la Entidad para su funcionamiento de conformidad con las necesidades, procedimientos establecidos y las normas legales vigentes (...) 3. Planear, gestionar, ejecutar y controlar la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) que se requieran para el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad. (...) 7. Atender y evaluar la pertinencia de las solicitudes de servicios administrativos realizadas por las diferentes dependencias de la entidad, con el propósito de dar un uso racional a los recursos y mejorar los niveles de respuesta con base en los lineamientos institucionales. (...) 10. Evaluar la calidad y oportunidad de los servicios prestados, para establecer mejoras al proceso de acuerdo con los lineamientos de la entidad".

En concordancia con lo anterior, y en desarrollo de sus competencias, PROSPERIDAD SOCIAL, actualmente cuenta con una sede principal ubicada en el Complejo Comercial San Martín Carrera 7 N° 32-42- pisos 20 a 29 y el local doscientos once (211) de correspondencia segundo piso, la cual es el centro de operaciones a nivel nacional para la implementación y ejecución de los programas de Gestión Social; y treinta y cinco (35) Gerencias Regionales a Nivel Nacional, incluyendo los Municipios de Apartadó (Sede Urabá), Barrancabermeja (Sede Magdalena Medio), Bogotá (Sede Bogotá), Soacha (Sede Cundinamarca); un inmueble propio donde funciona la sede de la Gerencia Regional Chocó y un inmueble bajo la figura de Comodato, en el que funciona la Gerencia Regional de Risaralda.

La Entidad también dispone en Bogotá D. C. de dos (2) bodegas en destinación provisional para el funcionamiento del Almacén General, así como de dos (2) bodegas adicionales en arrendamiento para el manejo, almacenamiento y custodia del Archivo Central y de Gestión. Estos espacios apoyan el funcionamiento administrativo y la gestión documental de PROSPERIDAD SOCIAL a nivel nacional.

Actualmente PROSPERIDAD SOCIAL no cuenta con bien inmueble de su propiedad en el Departamento El Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina razón por la cual requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés.

En la actualidad, la Gerencia Regional San Andrés desarrolla sus actividades en un inmueble tomado en arrendamiento mediante el Contrato No. 1523-DPS-2024 suscrito entre PROSPERIDAD SOCIAL y LA INMOBILIARIA TIERRA VERDE, el cual ha sido objeto de modificaciones mediante los otrosíes Nos. 1, 2, 3 Y 4. A través de este último, se prorrogó el plazo de ejecución hasta el 18 de noviembre de 2026, con

un canon mensual vigente de NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($9.950.868) M/CTE.

De otra parte, en vigencias anteriores se desarrolló la contratación para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés de la siguiente manera:

CONTRATO	CONTRATISTA	PLAZO		VALOR DEL CANON A LA TERMINACIÓN
		INICIO	TERMINACIÓN	
1523-DPS-2024	Inmobiliaria Tierra Verde	27/12/2024	18/11/2026	$9.950.868
970-DPS-2024	Inmobiliaria Tierra Verde	9/8/2024	27/12/2024	$9.000.000
655-DPS-2023	Inversiones Florida	1/12/2023	7/8/2024	$5.431.622

Para atender la necesidad identificada, PROSPERIDAD SOCIAL continuará desarrollando sus actividades en el inmueble ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCALES No. 8 y 9, sede actual de la Gerencia Regional San Andrés , de acuerdo con los resultados del análisis jurídico, financiero y técnico contenidos en el presente documento, los cuales sustentan la conveniencia y oportunidad de mantener la continuidad en dicho inmueble, en los términos previstos en el artículo 6° del Decreto 618 de 2026, sin que resulte necesario adelantar un proceso de cambio de sede, atendiendo las condiciones técnicas y funcionales requeridas, el comportamiento histórico del canon de arrendamiento y las medidas de racionalización del gasto público aplicables a la Entidad.

Justificación Técnica

Desde el punto de vista técnico, la continuidad en el inmueble donde actualmente funciona la Gerencia Regional responde a la necesidad de garantizar condiciones estables para el desarrollo de las actividades administrativas, operativas y misionales de PROSPERIDAD SOCIAL, así como para la prestación de los servicios de atención y orientación a la ciudadanía.

La operación de las Gerencias Regionales requiere una infraestructura física que permita integrar los espacios de trabajo, las áreas de atención al público, los servicios de apoyo administrativo, la gestión documental y los sistemas tecnológicos necesarios para el cumplimiento de las funciones institucionales. En este contexto, la permanencia en una sede que ya se encuentra destinada al funcionamiento de la Entidad permite aprovechar la infraestructura instalada y preservar la organización operativa existente, sin necesidad de adelantar nuevamente las actividades de traslado, instalación y puesta en funcionamiento que supone la ocupación de un inmueble diferente.

Adicionalmente, la continuidad en la sede actual permite reducir los riesgos técnicos y operativos asociados a una eventual reubicación, particularmente aquellos relacionados con el traslado de mobiliario, equipos tecnológicos y documentación institucional, la reinstalación de redes y servicios de conectividad, la habilitación de espacios de atención y los tiempos requeridos para restablecer integralmente las condiciones de funcionamiento.

Desde la perspectiva de la prestación del servicio, debe considerarse que las sedes regionales constituyen puntos de atención y articulación territorial mediante los cuales PROSPERIDAD SOCIAL desarrolla sus funciones y facilita el acceso de los ciudadanos, usuarios y beneficiarios a la oferta institucional. Por consiguiente, mantener la operación en los inmuebles actualmente ocupados contribuye a preservar la continuidad de los canales de atención presencial, la identificación de las sedes por parte de la ciudadanía y las condiciones de coordinación con los actores institucionales y territoriales.

En cuanto a las condiciones particulares del inmueble, la sede actualmente ocupada, ubicada en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL Nos 8 y 9 dispone de un área de 194,4 m², así mismo, el inmueble reúne las condiciones de accesibilidad, seguridad, salubridad, iluminación, ventilación, conectividad, distribución de espacios y demás especificaciones de conformidad

con las necesidades de funcionamiento de la Gerencia Regional y el Anexo Técnico establecido por la Entidad.

En este sentido, la permanencia en el inmueble no obedece exclusivamente a la circunstancia de encontrarse actualmente ocupado por la Entidad, sino a la conveniencia técnica de aprovechar una infraestructura en funcionamiento, reducir las contingencias propias de un proceso de reubicación y garantizar la continuidad de las actividades institucionales, siempre que se mantengan las condiciones de capacidad, funcionalidad, accesibilidad, seguridad y conectividad requeridas.

Por lo anterior, la continuidad en la sede actual constituye una alternativa técnicamente pertinente, cuya conveniencia se encuentra respaldada por la verificación de las condiciones físicas y funcionales del inmueble y su correspondencia con las necesidades institucionales.

Justificación Jurídica

Desde la perspectiva jurídica, la continuidad en el inmueble actualmente ocupado, encuentra fundamento en los principios constitucionales y legales que orientan la función administrativa y la contratación estatal, particularmente los de economía, eficacia, planeación y responsabilidad en la administración de los recursos públicos.

El artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento, entre otros, en los principios de eficacia y economía. Estos principios exigen que las decisiones administrativas se orienten al cumplimiento de los fines estatales mediante la utilización adecuada de los recursos disponibles, evitando actuaciones o erogaciones que no resulten necesarias para satisfacer las necesidades institucionales.

En concordancia con lo anterior, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone que los servidores públicos tendrán en consideración que, al celebrar contratos y ejecutarlos, 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.

Por su parte, el artículo 25 de la misma ley desarrolla el principio de economía en las actuaciones contractuales, el cual debe interpretarse de manera armónica con el deber de planeación, de forma que las decisiones de contratación respondan a necesidades debidamente identificadas y permitan seleccionar alternativas adecuadas para su satisfacción, procurando una utilización racional de los recursos públicos.

En materia de arrendamiento de inmuebles, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla esta clase de contratos dentro de las causales de contratación directa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

Ahora bien, dicha verificación se soporta igualmente en el análisis de información histórica disponible para la Entidad, en concordancia con los lineamientos previstos en la guía expedida para la elaboración del análisis del sector por Colombia Compra Eficiente, la cual admite el uso de información histórica como fuente válida para dicho análisis, particularmente en los cánones de arrendamiento pactados en el contrato vigente y en sus respectivas modificaciones, así como en los antecedentes contractuales previos relacionados con el mismo inmueble.

A lo anterior se suma una consideración adicional de orden económico, coherente con el principio de austeridad en el gasto público: la continuidad en el inmueble actualmente ocupado evita la generación de erogaciones propias de un proceso de traslado e instalación en una nueva sede, tales como el desmonte, embalaje y transporte de mobiliario, archivo y equipos; la reconfiguración de la infraestructura de conectividad y telecomunicaciones; la adecuación física del nuevo espacio a las necesidades del servicio; y los eventuales costos de interrupción o ralentización en la atención a la ciudadanía durante el periodo de transición.

En consecuencia, la contratación directa de un inmueble previamente ocupado por la Entidad no supone una selección automática del actual arrendador ni releva del cumplimiento de las exigencias de planeación. Por el contrario, requiere que la decisión se encuentre sustentada en criterios objetivos relacionados con las características del inmueble, su aptitud para satisfacer la necesidad institucional y la razonabilidad de las condiciones económicas ofrecidas, verificada a partir de la información histórica disponible.

Adicionalmente, el artículo 6 del Decreto 618 de 2026 contempla medidas de austeridad relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles. En su literal a), orienta a reducir el gasto destinado a este rubro y a evitar, en la medida de lo posible, la renovación de contratos de arrendamiento vigentes. La continuidad de PROSPERIDAD SOCIAL en la sede actual atiende este mandato, al mantener condiciones económicas ya conocidas y evitar los costos de transición propios de una relocalización [...]. Asimismo, en su literal c), la norma establece restricciones para los cambios de sede de las entidades públicas, en los términos y condiciones previstos en dicha disposición, los cuales resultan igualmente aplicables y favorables a la decisión de continuidad aquí sustentada

Estas medidas deben ser consideradas en conjunto con los principios de economía y eficiencia administrativa, de manera que las decisiones sobre la ubicación y permanencia de las sedes institucionales respondan a necesidades reales de funcionamiento y no generen gastos adicionales que carezcan de una justificación técnica o económica suficiente.

Bajo este marco normativo, la continuidad en el inmueble actualmente ocupado constituye una alternativa jurídicamente admisible, dado que satisface las necesidades institucionales, que sus condiciones económicas son razonables frente al comportamiento histórico del mercado y de los cánones pactados previamente, y que la decisión responde a una valoración objetiva de conveniencia para la Entidad.

Por consiguiente, la permanencia de la Gerencia Regional San Andrés en su sede actual se fundamenta en la aplicación conjunta de los principios de economía, eficacia, planeación y responsabilidad, así como en la observancia de las medidas de austeridad del gasto público, procurando garantizar la continuidad de la operación institucional y la adecuada administración de los recursos destinados a su funcionamiento.

Justificación Financiera

Desde el punto de vista financiero, la continuidad en el inmueble actual se evaluó con un criterio de costo integral de ocupación. Para ello se comparó la evolución del canon pagado por la sede frente a la inflación.

SEDE	CONTRATO No.	Canon 2025	Canon 2026	Canon Mensual Propuesto 2027	Variación Absoluta (2025 vs 2027)	Variación Porcentual (2025 vs 2027)	Variación Absoluta (2026 vs 2027)	Variación Porcentual (2026 vs 2027)
SAN ANDRES	1523	$9.468.000	$9.950.868	$10.000.622	$532.622	5,6%	$49.754	0,5%

De acuerdo con lo anterior; se contempla un canon mensual de $10.000.622, toda vez que se consolida una variación del 0,5% ($49.754) frente a 2026 y del 5,6% ($532.622) respecto a 2025.

El incremento del contrato de arrendamiento corresponde al 0,5%, teniendo en cuenta la oferta presentada por el proveedor contra el canon actual. En consecuencia, este incremento porcentual del canon mensual refleja una reducción significativa comparado con el IPC acumulado anual del 6,12%, de acuerdo con el reporte establecido en el Boletín Técnico del DANE para el mes de Junio de 2026 y publicado el 07 de julio de 2026.[2]

[2] bol-IPC-jun2026.pdf

Así mismo de conformidad del escenario proyectado en el marco fiscal de mediano plazo 2026 para las variables macroeconómicas y fiscales para el periodo comprendido entre el periodo 2025 a 2037 por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público la inflación proyectada para la vigencia 2027 corresponde al 4.4%, preservando así el equilibrio económico y programación presupuestal consistente[3].

En este sentido, la evaluación económica no puede limitarse exclusivamente al valor del canon mensual de arrendamiento, sino que debe considerar los costos directos e indirectos que podrían derivarse de una eventual reubicación, así como el comportamiento histórico de los cánones pactados para el mismo inmueble en los periodos contractuales anteriores.

La permanencia en la sede actual permite aprovechar la infraestructura física, tecnológica y administrativa existente, evitando incurrir en gastos adicionales asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas, la habilitación de espacios de atención y las demás actividades necesarias para poner en funcionamiento una nueva sede.

Estos conceptos representan costos de transición que, aun cuando no forman parte del canon de arrendamiento, deben considerarse dentro de la evaluación de conveniencia económica, en la medida en que implican la destinación de recursos públicos adicionales para garantizar condiciones de operación que actualmente se encuentran implementadas.

Adicionalmente, una eventual reubicación podría generar necesidades presupuestales asociadas a la instalación de servicios, adecuación de infraestructura tecnológica, transporte especializado de archivos y equipos, así como posibles gastos derivados de la transición entre inmuebles. En consecuencia, la evaluación financiera debe considerar tanto las erogaciones periódicas del arrendamiento como los costos necesarios para garantizar la continuidad de la operación institucional.

Teniendo en cuenta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento vigente, resulta necesario adelantar oportunamente las actuaciones que permitan garantizar la disponibilidad de una sede para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, sin interrumpir las actividades administrativas, operativas y de atención al ciudadano.

Ahora bien, de conformidad con el análisis del sector realizado para determinar la razonabilidad económica del arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL, se tomó como referencia la propuesta presentada por **INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A.**, así como los antecedentes contractuales de la Entidad y los valores identificados en el mercado inmobiliario regional.

Como resultado de la revisión de los antecedentes contractuales, se identificó que el último canon mensual contratado para la vigencia 2026 corresponde a **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($9.950.868)**, mientras que la propuesta presentada para la continuidad del arrendamiento asciende a **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS ($10.000.622)**, lo que representa una variación del **0,5 % ($49.754)** frente a la vigencia 2026 y del **5,6 % ($532.622)** respecto de 2025.

Así mismo, el análisis comparativo de los contratos celebrados por otras entidades y de la oferta presentada permitió establecer un valor promedio de arrendamiento de **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS ($50.363,64)** por metro cuadrado en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina. Frente a este resultado, la propuesta de INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A. presenta un valor de **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS ($51.443,53)** por metro cuadrado.

Si bien el valor ofertado por metro cuadrado se encuentra por encima del promedio regional identificado durante la investigación de mercado, su análisis no puede efectuarse de manera aislada, sino considerando las condiciones particulares del mercado inmobiliario del Archipiélago, la disponibilidad limitada de inmuebles con características equivalentes para uso institucional y los costos directos e indirectos asociados a una eventual reubicación, entre ellos el traslado de mobiliario, equipos y

[3] Marco Fiscal de Mediano Plazo - 2026 - Minhacienda

documentación, el desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, las adecuaciones locativas requeridas y la habilitación de espacios para la prestación del servicio. Así mismo, se tuvo en cuenta que el inmueble actualmente ocupado satisface las necesidades funcionales, técnicas y operativas de la Entidad, circunstancia que permite valorar integralmente la propuesta económica presentada.

En consecuencia, considerando los resultados del análisis del sector, el comportamiento histórico del canon, las condiciones del mercado inmobiliario regional y los costos asociados a una eventual reubicación, se establece que la propuesta económica presentada constituye una alternativa favorable para la Entidad, al permitir la continuidad de la operación institucional en un inmueble que cuenta con las condiciones técnicas y funcionales requeridas, evitando la generación de costos adicionales derivados de un traslado.

Finalmente, la presente necesidad se encuentra en el Plan Anual de Adquisiciones de Bienes y Servicios de PROSPERIDAD SOCIAL para la vigencia 2026, con cargo a recursos de **FUNCIONAMIENTO** – **DPS.**

PARA LA VIGENCIA 2027 SE CUENTA CON VIGENCIAS FUTURAS APROBADAS POR EL MINISTERIO DE HACIENDA MEDIANTE RADICADO 2-2026-076196 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2026.

2. OBJETO

Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL.

3. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS:

Las actividades por cumplir en el objeto del presente proceso de contratación están codificadas en el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidad (UNSPSC) en el tercer nivel, como se indica a continuación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
(F) SERVICIOS	(80) SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	(13) SERVICIOS INMOBILIARIOS	(15) ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

4. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL SERVICIO:

El inmueble requerido para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés deberá contar con las condiciones físicas, técnicas, funcionales, de seguridad y accesibilidad necesarias para el desarrollo de las actividades administrativas y operativas de la Regional y la atención a la ciudadanía.

De acuerdo con las necesidades identificadas para la Gerencia Regional, la sede deberá contar con área mínima de **194,4 m²**, y disponer de los espacios requeridos para su adecuado funcionamiento los cuales se encuentran descritos en el Anexo Técnico.

4.1 PERMISOS, LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y CERTIFICACIONES.

El inmueble ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL No. 8 y No. 9, identificados con el folios de matrículas inmobiliarias No. 450-3033 y 450-3034 de la Oficina de Instrumentos Públicos de San Andrés Islas, deberá contar con un Certificado de Tradición y Libertad actualizado, expedido con una antelación no superior a treinta (30) días, mediante el cual se verifique su situación jurídica y se constate que no existen limitaciones al dominio, gravámenes, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que impida o afecte el uso, goce y tenencia pacífica del inmueble durante la ejecución del contrato de arrendamiento.

Asimismo, cuando el contrato sea suscrito por una inmobiliaria o un tercero distinto del propietario, deberá acreditarse la facultad legal para otorgar el inmueble en arrendamiento, mediante el respectivo contrato de mandato, poder o documento jurídicamente válido que lo habilite para tal efecto.

5. OBLIGACIONES

5.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

En desarrollo del objeto del contrato resultado de este proceso, el **ARRENDADOR** además de las obligaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, se obliga para con el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social – **Prosperidad Social** a:

1. Atender los requerimientos y/o recomendaciones que durante el desarrollo del Contrato le imparta **PROSPERIDAD SOCIAL** a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
2. Informar inmediatamente a **PROSPERIDAD SOCIAL** y a las demás autoridades competentes, cuando se presenten peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho.
3. Adelantar las acciones necesarias para verificar o publicar en los aplicativos dispuestos por la Entidad y en la plataforma SECOP II los documentos a cargo.
4. Informar oportunamente, por escrito al supervisor del contrato sobre los inconvenientes que afecten el desarrollo de este.
5. Cumplir con las exigencias legales de carácter tributario, en caso de que se generen.
6. Presentar la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago de los bienes y/o servicios contratados, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 del 05 de marzo de 2020, en concordancia, con lo dispuesto en la Resolución No. 000042 del 05 de mayo de 2020 y demás normas vigentes cuando aplique, o el documento equivalente a la factura de conformidad con la forma de pago estipulada en el contrato, junto con el informe de las actividades realizadas para cada pago.
7. El arrendador podrá manifestar su decisión de no continuar con el contrato de arrendamiento una vez vencido el plazo de ejecución inicialmente pactado o cualquiera de sus prórrogas, si las hubiere. Para tal efecto, deberá comunicar dicha decisión por escrito al supervisor del contrato, con una antelación no inferior a tres (3) meses respecto de la fecha prevista para su vencimiento.
8. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente con los soportes requeridos por el supervisor del contrato.
9. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración (cuando aplique), impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble durante el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.
10. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente a Prosperidad Social y demás autoridades competentes cuando esta situación se presente.
11. Acatar la Constitución, las normas legales y procedimentales establecidas por el Gobierno Nacional y demás disposiciones pertinentes, que sean aplicables por su naturaleza u objeto al presente contrato de arrendamiento.
12. Recibir el inmueble a la terminación del contrato y suscribir el acta de recibo respectiva.

5.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar materialmente el inmueble en la fecha establecida para el inicio de la ejecución del contrato. La entrega se formalizará mediante acta suscrita por las partes, en la cual se dejará constancia del inventario, estado de conservación y funcionamiento de las instalaciones, equipos, redes y servicios, así como del correspondiente registro fotográfico.
2. Poner a disposición del arrendatario el inmueble en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad, funcionamiento y conservación, cumpliendo las características técnicas mínimas previstas en los estudios previos, anexos técnicos y demás documentos que integran el contrato.

3. Informar oportunamente al supervisor del contrato cualquier novedad, daño, riesgo o situación relacionada con el inmueble que pueda afectar su seguridad, habitabilidad, disponibilidad o el normal funcionamiento de la sede, y adoptar las medidas necesarias para su atención.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración y demás obligaciones causadas con anterioridad a la fecha de entrega.
5. Garantizar, durante la ejecución del contrato, la disponibilidad y el adecuado funcionamiento de los servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas y demás servicios requeridos, cuando resulten aplicables. Los pagos causados durante la ejecución serán asumidos por la parte a la que se hayan asignado contractualmente. El arrendador deberá realizar las gestiones que sean de su responsabilidad para evitar la suspensión de los servicios por causas que le sean imputables.
6. Garantizar que las instalaciones eléctricas y los sistemas de iluminación del inmueble cumplan las disposiciones vigentes del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas —RETIE— y del Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público —RETILAP—, así como las disposiciones de la NTC 2050 que resulten aplicables. Cuando sea exigible, deberá aportar los certificados, dictámenes o soportes correspondientes.
7. Garantizar las condiciones de accesibilidad del inmueble y efectuar, a su cargo, las adecuaciones razonables que le correspondan para facilitar el ingreso, desplazamiento, permanencia y utilización de los servicios por parte de personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad con la Ley 1618 de 2013, la NTC 6047 y las demás normas vigentes aplicables.
8. Acreditar, para el trámite de los pagos, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y los aportes parafiscales, cuando sean legalmente exigibles. Cuando el arrendador sea una persona jurídica, deberá aportar la certificación suscrita por el representante legal o el revisor fiscal, según corresponda. Cuando sea una persona natural, deberá presentar los soportes que resulten exigibles de acuerdo con su condición y la normativa vigente.
9. Realizar, a su cargo y durante toda la vigencia del contrato, el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos de aire acondicionado, plantas eléctricas, ascensores, redes, cableado estructurado y demás equipos, instalaciones o elementos de propiedad del arrendador incluidos en el arrendamiento, garantizando su correcto y permanente funcionamiento, cuando dichos elementos formen parte del inmueble objeto de arrendamiento o sean de propiedad o responsabilidad del arrendador.
10. Efectuar, a su cargo, las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones adecuadas para el uso al que ha sido destinado, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil, salvo aquellas reparaciones que legal o contractualmente correspondan al arrendatario.
11. Adelantar oportunamente ante la administración de la propiedad horizontal las gestiones que le correspondan, en su calidad de propietario o representante autorizado, para garantizar el mantenimiento, reparación y adecuado funcionamiento de los equipos, redes, instalaciones y demás elementos comunes que puedan afectar el uso, goce y funcionamiento del inmueble arrendado.
12. Garantizar que el inmueble conserve durante toda la ejecución las condiciones adecuadas de iluminación, ventilación, circulación, accesibilidad, salubridad, seguridad y bienestar necesarias para los servidores públicos, contratistas, colaboradores y usuarios de la Entidad.
13. Realizar, como mínimo una (1) vez y siempre que sea requerido, la revisión y el mantenimiento preventivo y correctivo de cubiertas, techos, tejas, ventanas, fachadas, redes hidrosanitarias y demás componentes del inmueble que sean de responsabilidad del arrendador.
14. Cumplir la normativa ambiental vigente aplicable al mantenimiento, almacenamiento, transporte y disposición final de aceites usados, residuos peligrosos, insumos, materiales y repuestos generados por las plantas eléctricas, ascensores, equipos de aire acondicionado y demás sistemas del inmueble.
15. Garantizar a Prosperidad Social el uso, goce y disfrute pacífico e ininterrumpido del inmueble durante la vigencia del contrato, absteniéndose de generar perturbaciones y adoptando oportunamente las medidas necesarias para proteger a la Entidad frente a perturbaciones provenientes de terceros.
16. Acreditar y mantener durante la ejecución del contrato la calidad de propietario del inmueble o la facultad legal suficiente para entregarlo en arrendamiento, e informar inmediatamente cualquier modificación de su situación jurídica que pueda afectar la ejecución contractual.
17. Mantener el inmueble a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización, cuotas extraordinarias de administración, así como de las demás obligaciones asociadas a la propiedad que puedan afectar el uso y goce del inmueble.
18. Mantener vigentes y disponibles los conceptos, certificados y documentos aplicables relacionados con seguridad humana, condiciones estructurales, sistemas de detección y atención de incendios, rutas de evacuación y gestión del riesgo.

19. Atender, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al aviso del supervisor y sin esperar el mantenimiento periódico, las situaciones que puedan comprometer la seguridad de las personas, la integridad de los bienes, la habitabilidad del inmueble o la continuidad del servicio, y atender las demás solicitudes de mantenimiento correctivo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud o en el plazo que fije el supervisor.
20. Informar oportunamente a PROSPERIDAD SOCIAL cualquier acto de disposición o transferencia, reclamación, proceso judicial, medida cautelar, limitación al dominio, actuación administrativa o cualquier otra situación jurídica relacionada con el inmueble que pueda afectar su uso, goce, disponibilidad, permanencia o la continuidad de la ejecución del contrato.
21. Restituir o reponer, a su cargo, los elementos, equipos o instalaciones de su propiedad que presenten fallas o deterioro no atribuible al uso inadecuado por parte del arrendatario.
22. Garantizar que las condiciones jurídicas del inmueble permitan su entrega y permanencia en arrendamiento durante el plazo contractual, y adoptar, a su cargo, las medidas necesarias frente a cualquier reclamación, actuación, gravamen, limitación o derecho de terceros que pueda afectar el uso, goce o tenencia pacífica del inmueble por parte de PROSPERIDAD SOCIAL.
23. Cumplir oportunamente las obligaciones que le correspondan en calidad de propietario cuando el inmueble se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal, y realizar las gestiones necesarias ante la administración de la copropiedad para garantizar a PROSPERIDAD SOCIAL el uso y goce del inmueble y de las zonas, servicios y elementos comunes a los que tenga derecho durante la ejecución del contrato.
24. Garantizar a PROSPERIDAD SOCIAL, durante la ejecución del contrato, el acceso al inmueble en las condiciones requeridas para el funcionamiento de la sede, así como el acceso a las zonas comunes, parqueaderos y demás espacios o servicios que formen parte del arrendamiento, cuando corresponda.
25. Adoptar las medidas necesarias para que las reparaciones, mantenimientos, adecuaciones o intervenciones a su cargo se ejecuten procurando no afectar el normal funcionamiento de la sede y, cuando resulte indispensable intervenir áreas ocupadas por PROSPERIDAD SOCIAL, coordinar previamente con el supervisor las condiciones y horarios para su realización.
26. Cumplir las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento y aquellas derivadas de las disposiciones legales, los estudios previos, la propuesta presentada y los demás documentos que integran el contrato.

5.3. OBLIGACIONES DE PROSPERIDAD SOCIAL

1. Recibir el inmueble objeto del contrato y cumplir con las obligaciones contractuales por intermedio del supervisor.
2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
3. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento incluido IVA (cuando corresponda).
4. Asumir el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios que se causen a partir de la entrega del inmueble y durante la ejecución contractual, así como los intereses, recargos, sanciones o multas que se generen por causas imputables a PROSPERIDAD SOCIAL, manteniendo al día las obligaciones a su cargo derivadas del uso y ocupación del inmueble.
5. Cancelar las cuotas de administración de acuerdo con los valores establecidos en el reglamento de propiedad horizontal (si aplica).
6. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de Prosperidad Social
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado por Prosperidad Social.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.

5.4 OBLIGACIONES DE ORDEN AMBIENTAL

El arrendador, sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones legales asociadas con la gestión ambiental, debe acatar las disposiciones de tipo ambiental que le fije **PROSPERIDAD SOCIAL**, en especial las siguientes:

a) Realizar en sus actividades acciones de sensibilización sobre reciclaje y cuidado del medio ambiente.

6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

Prosperidad Social celebrará un contrato de arrendamiento.

7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE LA CONTRATACIÓN:

a) Modalidad de selección:

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, la modalidad de selección aplicable al presente proceso es la **contratación directa**, de conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que contempla expresamente como causal:

"i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales pueden arrendar bienes inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble, así como analizar y comparar las condiciones de los bienes que satisfagan la necesidad identificada y las opciones de arrendamiento disponibles, teniendo en cuenta los principios y objetivos del Sistema de Compra Pública.

En consecuencia, considerando que **PROSPERIDAD SOCIAL** requiere contratar el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, resulta procedente adelantar el proceso mediante la modalidad de contratación directa, con observancia de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

b) Criterios de selección:

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, la selección del contratista deberá atender el principio de selección objetiva, de manera que la escogencia responda a criterios técnicos, jurídicos y económicos relacionados con la necesidad que pretende satisfacer la Entidad.

En este sentido, teniendo en cuenta que el proceso se adelantará mediante la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble, la selección no estará sujeta a un sistema de asignación de puntajes propio de los procedimientos competitivos, sin perjuicio del deber de justificar objetivamente la alternativa seleccionada.

Para tal efecto, **PROSPERIDAD SOCIAL**, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, tendrá en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en San Andrés y el análisis comparativo de las alternativas identificadas, considerando la ubicación, el área, la distribución de los espacios, las condiciones de accesibilidad, seguridad y funcionamiento, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas por la Entidad y las condiciones económicas del arrendamiento.

Asimismo, se verificará que la persona natural o jurídica con quien se pretenda celebrar el contrato cuente con la capacidad jurídica y las facultades necesarias para otorgar el inmueble en arrendamiento, así como el cumplimiento de los demás requisitos legales aplicables.

La selección del inmueble y del futuro arrendador se sustentará en los resultados de la investigación de mercado, la verificación de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas de la alternativa identificada y su correspondencia con las necesidades institucionales y las medidas de austeridad aplicables.

c) JUSTIFICACCIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN

Se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL, teniendo en cuenta las necesidades institucionales identificadas, las condiciones establecidas en el anexo técnico y las disposiciones previstas

en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Para la selección del inmueble se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El inmueble ubicado en el **edificio centro comercial san andres point-primer piso locales Nos 8 y 9,** cumple con los requisitos técnicos y funcionales establecidos por la Entidad, de conformidad con la verificación realizada por las dependencias competentes.
- El inmueble cuenta con las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, lo que permite desarrollar las actividades administrativas, operativas y de atención al ciudadano en condiciones adecuadas.
- La alternativa seleccionada favorece la continuidad de la operación institucional y permite mantener la identidad institucional y no se incurre en costos adicionales, así mismo ya se cuenta con toda la adecuación necesaria para el buen funcionamiento de ésta.
- Las condiciones económicas del arrendamiento, incluido el canon mensual y los demás costos asociados, se encuentran sustentadas en el análisis del sector y resultan compatibles con los recursos presupuestales disponibles.
- El inmueble dispone de un área y una distribución que se ajustan a las necesidades de la Entidad, así como de condiciones adecuadas de iluminación, accesibilidad, instalaciones sanitarias, seguridad y demás características previstas en el anexo técnico.
- La infraestructura del inmueble presenta condiciones adecuadas de conservación y funcionamiento, conforme a los resultados de la verificación técnica correspondiente.

Asimismo, para la selección del inmueble se observarán las medidas de austeridad del gasto público establecidas en el artículo 6 del Decreto 618 de 2026, particularmente las relacionadas con el arrendamiento de bienes inmuebles y las condiciones previstas para el cambio de sede.

En consecuencia, teniendo en cuenta los resultados del análisis del sector y las verificaciones técnicas, jurídicas y financieras efectuadas, se considera que el inmueble ubicado en el **edificio centro comercial san andres point-primer piso local Nos. 8 y 9** constituye una alternativa adecuada para satisfacer la necesidad de funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, por cuanto se identificó que el último canon mensual contratado para 2026 fue de $9.950.868, mientras que la propuesta para la continuidad del arrendamiento asciende a $10.000.622, lo que representa una variación del 0,5 % ($49.754) frente a 2026 y del 5,6 % ($532.622) respecto a 2025.

Por otra parte, el análisis comparativo del mercado inmobiliario regional estableció un valor promedio de $50.363,64 por m², frente a los $51.443,53 por m² ofertados por INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A. Si bien este último valor supera el promedio identificado, la evaluación integral considera las condiciones del inmueble actual y los costos directos e indirectos que generaría una eventual reubicación, tales como el traslado de mobiliario, equipos y documentación, la reinstalación de redes de comunicaciones y las adecuaciones locativas necesarias.

8. ANÁLISIS DEL SECTOR:[4]

De conformidad con el Análisis del Sector elaborado para el proceso de arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento de la Gerencia Regional San Andrés, se realizó la revisión de los antecedentes contractuales de la Entidad, las condiciones del mercado inmobiliario local, la oferta disponible y los valores de referencia de contratos celebrados por otras entidades públicas en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

De conformidad con la investigación de mercado realizada por la Entidad, se efectuó invitación a cotizar a quinientos cuarenta y nueve (549) proveedores registrados bajo el código UNSPSC 80131500, sin que se recibieran propuestas alternativas. Igualmente, se realizó consulta en diferentes plataformas y mecanismos de búsqueda del mercado inmobiliario, sin identificar inmuebles disponibles que satisficieran integralmente las necesidades funcionales, técnicas y operativas requeridas para el funcionamiento de la

[4] http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

Gerencia Regional San Andrés.

En desarrollo de dicho ejercicio, se identificó que el último canon mensual del Contrato No. 1523-DPS-2024, suscrito con INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A., corresponde a **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($9.950.868)**, mientras que la propuesta actual asciende a **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS ($10.000.622)**, lo que representa una variación del **0,5 % ($49.754) frente a 2026 y del 5,6 % ($532.622) respecto a 2025**.

Por otra parte, el análisis comparativo de las contrataciones realizadas por el Ministerio de Defensa Nacional – Armada de Colombia, la Procuraduría General de la Nación y la oferta presentada por INMOBILIARIA TIERRA VERDE S.A. permitió establecer un valor promedio de **CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS ($50.363,64) por metro cuadrado**. Frente a este resultado, la propuesta presentada por la inmobiliaria registra un valor de **CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y TRES CENTAVOS ($51.443,53) por metro cuadrado**, superior al promedio identificado.

No obstante, el análisis evidenció que en el Archipiélago de San Andrés no existe una oferta suficiente de inmuebles destinados al uso institucional u oficinas públicas que permita contar con un número representativo de alternativas comparables, debido a que la dinámica del mercado inmobiliario de la isla se encuentra orientada principalmente a la explotación turística y hotelera y al arrendamiento de inmuebles para fines vacacionales o de corta estancia.

En cuanto a las condiciones del inmueble, se verificó que la sede actualmente ocupada, ubicada en el **EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRÉS POINT – PRIMER PISO LOCAL Nos 8 y 9**, cuenta con un área de **194,4 m²** y reúne las condiciones de accesibilidad, seguridad, salubridad, iluminación, ventilación, conectividad y distribución de espacios requeridas para el funcionamiento de la Gerencia Regional.

Así mismo, el análisis de razonabilidad económica consideró que una eventual reubicación generaría costos directos e indirectos asociados al traslado de mobiliario, equipos y documentación institucional, desmontaje y reinstalación de redes de comunicaciones, adecuaciones locativas, habilitación de espacios de atención, instalación de servicios y adecuación de infraestructura tecnológica, entre otros costos de transición que implicarían la destinación de recursos públicos adicionales.

En consecuencia, considerando los antecedentes contractuales, las condiciones particulares del mercado inmobiliario local, la oferta disponible, el comportamiento del canon de arrendamiento, las condiciones técnicas y funcionales del inmueble y los costos asociados a una eventual reubicación, el Análisis del Sector concluye que la continuidad en la sede actualmente ocupada constituye la alternativa que mejor satisface las necesidades misionales y administrativas de PROSPERIDAD SOCIAL, en concordancia con los principios de economía, eficiencia, planeación y responsabilidad, así como con las medidas de racionalización del gasto público aplicables a la Entidad.

Finalmente, de acuerdo con las conclusiones del Análisis del Sector, el presupuesto estimado para el arrendamiento corresponde hasta por la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($94.005.847), excluido de IVA**, para un plazo de ejecución de **nueve (9) meses y doce (12) días**, con un canon mensual de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS ($10.000.622)**, excluido de IVA.

9. PRESUPUESTO DEL PROCESO:

El presupuesto oficial para este proceso es hasta por la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($94.005.847) MCTE excluido de IVA**, en donde se contemplan todos aquellos costos directos o indirectos, otros impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones en que se incurrirá para la ejecución y dar cumplimiento a la totalidad de las condiciones técnicas.

El compromiso contractual está amparado así:

Para la vigencia 2026: Para el periodo comprendido entre el 19 de noviembre de 2026 al 31 de diciembre 2026, por la suma de **CATORCE MILLONES Y OCHOCIENTOS SETENTA Y UN PESOS M/CTE. ($14.000.871),** con cargo al CDP No. 28326 del 7 de octubre de 2026, Rubro: A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, con un saldo de comprometer de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($19.901.736,00).**

Para la vigencia 2027: Para el periodo comprendido entre de enero a agosto de 2027, por la suma de **OCHENTA MILLONES CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($80.004.976),** el cual está amparado por Autorización del Cupo de Vigencias Futuras Ordinarias según Radicado No. 2-2026-076196 del 29 de octubre de 2026, por valor de **TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL SEISCIENTOS ONCE PESOS M/CTE ($344,122,611.00)** con las cuales se garantiza el respaldo presupuestal correspondiente para dicha vigencia.

10. RUBRO PRESUPUESTAL AFECTADO:

Prosperidad Social en cumplimiento de su misión institucional y legal debe contar con espacios físicos para su funcionamiento, garantizando así la efectiva prestación de los servicios a los usuarios de Prosperidad Social en el territorio nacional, para lo cual cuenta con el rubro presupuestal A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS.

11. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se identifican los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación. Para efectos de realizar el análisis del riesgo, se invita a consultar el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación (versión 1), adoptado por Colombia Compra Eficiente, a través del link:
https://www.colombiacompra.gov.co/archivos/manual/manual-para-la-identificacion-y-cobertura-del-riesgo

Prosperidad Social	MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - PROSPERIDAD SOCIAL	Código: F-GC-22 Versión: 2 Páginas: 1 de 1
Objeto	Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL.	**Anexo No.** 2 **Fecha** 1/11/2026

Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, detallada en el 'Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación'. Fuente: http://www.colombiacompra.gov.co/es/manuales-y-documentos-tipo

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monito reo?	Periodicidad
1	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas no estructurales instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, cubiertas y equipos del inmueble desgaste normal del inmueble causadas por paso del tiempo, la falta de mantenimiento, defectos de instalación o situaciones accidentales	Limitaciones en el uso y goce parcial o total del inmueble que afecte la operación diaria de la Gerencia Regional.	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento del supervisor - El Arrendatario debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo, de acuerdo con la información contenida en el acta de entrega del inmueble.	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las instalaciones de forma mensual	Durante la ejecución del contrato
2	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Desabastecimiento de los servicios públicos	Indisponibilidad de los servicios lo cual afecta la operación diaria de la Gerencia Regional	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Prosperidad Social y Arrendador	Seguimiento del supervisor – El Arrendatario debe monitorear los reportes que se presenten de manera mensual con cortes de facturación de los servicios	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las fallas en los servicios que puedan afectar la continuidad de la ejecución contractual.	Durante la ejecución del contrato
3	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en la estructura por deterioro o falla sobreviniente en el bien e inmueble	Indisponibilidad o mal funcionamiento de los bienes afectando la ejecución del contrato	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en los tiempos estipulados	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación física a las instalaciones	Durante la ejecución del contrato

Prosperidad Social

MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES
Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - PROSPERIDAD SOCIAL

Código: F-GC-22 | Versión: 2 | Páginas: 1 de 1

Objeto: Contratar bajo la modalidad de arrendamiento el inmueble, para el funcionamiento de la sede de la Gerencia Regional SAN ANDRÉS de PROSPERIDAD SOCIAL. | **Anexo No.** 2 | **Fecha** 1/11/2026

Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, detallada en el 'Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación'. Fuente: http://www.colombiacompra.gov.co/es/manuales-y-documentos-tipo

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monito reo?	Periodicidad
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos Ambientales	Inadecuado tratamiento de sustancias como aceites, residuos o repuestos en los mantenimientos de plantas eléctricas, ascensores o aires acondicionados	Efectos desfavorables en el ambiente y/o incumplimiento de la normatividad ambiental, afectación al uso y goce del inmueble por indebida disposición de las sustancias	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Arrendador	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en desarrollo de su plan de manejo ambiental, así mismo establecer pautas para que los residuos que se generen sean llevados a disposición final por quien haga uso de ellas	1=Raro	1=Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación física a las instalaciones una vez se realicen actividades que puedan llegar a generar residuos	Durante la ejecución del contrato
5	General	Externo	Ejecución	Riesgos de la naturaleza	Ocurrencia de sismo u otro evento de origen natural que afecte la edificación.	Daños en la estructura, interrupción de la operación y riesgo para la vida de ocupantes y ciudadanos.	2 = Improbable	5 = Catastrófico	7	Riesgo Alto	Prosperidad Social y Arrendador	Cumplimiento de la NSR-10 acreditado por el arrendador, plan de emergencias y evacuación de la Entidad, punto de encuentro señalizado y simulacros periódicos.	2 = Improbable	3 = Moderado	5	Riesgo Medio	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Verificación del plan de emergencias y simulacros	Durante la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Extinción de la persona con la que se suscribió el contrato.	Demoras o dificultades en la continuidad de la ejecución contractual y en la gestión de los pagos.	2 = Improbable	3 = Moderado	5	Riesgo Medio	Prosperidad Social y Arrendador	Verificación de la documentación correspondiente y realización oportuna de los trámites contractuales y administrativos a que haya lugar, con el fin de garantizar la continuidad de la ejecución del contrato.	1 = Raro	3 = Moderado	4	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Arrendador	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las novedades que puedan afectar la continuidad de la ejecución contractual.	Durante la ejecución del contrato

12. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL EN LOS TÉRMINOS DEL NUMERAL 8 DEL ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015

De conformidad con el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, código CCE-EICP-MA-07, versión 02 de 2024, no se requiere realizar el análisis de aplicabilidad de acuerdos comerciales para los procesos adelantados mediante la modalidad de contratación directa. En consecuencia, teniendo en cuenta que el presente proceso corresponde al arrendamiento de un inmueble mediante contratación directa, este no se encuentra cobijado por acuerdos comerciales para efectos del presente proceso contractual.

13. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será por un periodo de nueve (9) meses doce (12) días, comprendidos entre el diecinueve (19) de noviembre de 2026 y el treinta y uno (31) de agosto de 2027, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

14. VALOR Y FORMA DE PAGO

El valor del contrato asciende a la suma de **NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS M/CTE. ($94.005.847)**, excluido de IVA, valor que contempla todos los costos directos e indirectos, así como los demás impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones a que haya lugar para la ejecución del contrato y el cumplimiento de la totalidad de las condiciones técnicas establecidas.

14.1 FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará de la siguiente manera:

Un (01) pago correspondiente al canon de arrendamiento por el período comprendido entre el 19 y el 30 de noviembre de 2026, por la suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($4.000.249)**, excluido de IVA, incluidos los demás impuestos, gravámenes y tasas a que

haya lugar, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el pago.

Nueve (09) pagos mensuales correspondientes a los cánones de arrendamiento de diciembre de 2026 a agosto de 2027, cada uno por valor de **DIEZ MILLONES SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE ($10.000.622)**, excluido de IVA, incluidos los demás impuestos, gravámenes y tasas a que haya lugar, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el pago.

Nota 1: Este servicio se encuentra gravado con el Impuesto Sobre Las Ventas -IVA-, según el Art. 468, TITULO V. TARIFAS, del Estatuto Tributario Nacional. La tarifa general del Impuesto Sobre Las Ventas aplicable es del DIECINUEVE POR CIENTO (19%). Y demás impuestos que haya lugar cuando aplique.

No obstante, las operaciones y servicios vinculados al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina gozan de exclusión del Impuesto sobre las Ventas (IVA), exclusivamente cuando se acrediten los supuestos del artículo 22 de la Ley 47 de 1993, que establece: "EXCLUSIÓN DEL IMPUESTO A LAS VENTAS. La exclusión del régimen del impuesto a las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos: a) La venta dentro del territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos en él; b) Las ventas con destino al territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos o importados en el resto del territorio nacional, lo cual se acreditará con el respectivo conocimiento del embarque o guía aérea; c) La importación de bienes o servicios al territorio del Departamento Archipiélago, así como su venta dentro del mismo territorio; d) La prestación de servicios destinados o realizados en el territorio del Departamento Archipiélago.

REQUISITOS PARA EL PAGO: EL ARRENDADOR deberá tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos para los pagos correspondientes:

1. Presentación de la factura electrónica o documento equivalente, según corresponda, de conformidad con la normativa vigente, en la que se detalle el concepto y valor del arrendamiento.
2. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y los aportes parafiscales, según corresponda: a) **Persona natural:** deberá acreditar el pago de sus aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en los términos y oportunidades legalmente exigibles, mediante los soportes correspondientes, teniendo en cuenta su condición de cotizante y las excepciones legales aplicables. b) **Persona jurídica:** deberá acreditar el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y los aportes parafiscales respecto de sus trabajadores, mediante certificación expedida por el revisor fiscal, cuando esté obligada a tenerlo, o por el representante legal, de conformidad con la normativa vigente.
3. Certificación de recibido a satisfacción expedida por el supervisor del contrato.

NOTA 1: El ARRENDADOR deberá dar cumplimiento a las directrices internas de la entidad y a los lineamientos establecidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en cuanto a la validación de la factura electrónica.

NOTA 2: Si la factura o documento equivalente no es correctamente elaborada o no se acompaña con los documentos requeridos para el pago, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

NOTA 3: El pago se realizará previa presentación de los documentos requeridos para el efecto. No obstante, éste queda supeditado a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja - PAC y a su giro respectivo por parte de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

NOTA 4: El ARRENDADOR, con la suscripción del contrato, acepta que en el evento en que el valor total a pagar tenga centavos, estos se ajusten o aproximen al peso, ya sea por exceso o por defecto, si la suma es mayor o menor a 50 centavos. Lo anterior, sin que sobrepase el valor total establecido en el presente contrato.

NOTA 5: Es responsabilidad del arrendador informar cuando se encuentre en alguna de las siguientes

situaciones administrativas:

- Sea autorretenedor del impuesto de Industria y Comercio en el municipio de ejecución del contrato.
- No sea sujeto del impuesto de Industria y Comercio en el municipio de ejecución del contrato.

Así mismo, debe adjuntar los soportes que demuestren dichas situaciones

15. SUPERVISIÓN

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendador a favor de **PROSPERIDAD SOCIAL** estará a cargo del gerente regional de San Andrés o de la persona que designe la Oficina de Contratación mediante memorando, de acuerdo con la solicitud de la dependencia. Para esos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1 del Artículo 4° y numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1952 de 2019, la Ley 1474 de 2011, la Resolución Interna por medio de la cual se adoptó el Manual de Contratación y las demás normas establecidas sobre la materia.

16. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:

El inmueble objeto del contrato de arrendamiento estará ubicado en el EDIFICIO CENTRO COMERCIAL SAN ANDRES POINT-PRIMER PISO LOCAL Nos 8 y 9, y será destinado exclusivamente al funcionamiento de la **Gerencia Regional San Andrés de PROSPERIDAD SOCIAL**.

El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

El Arrendatario se compromete a destinar el inmueble objeto del presente contrato, única y exclusivamente como sede de oficinas para el funcionamiento de oficinas de **PROSPERIDAD SOCIAL** Gerencia Regional San Andrés, la cual queda ubicada en el Departamento El Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

17. ANÁLISIS DE EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y su justificación debe constar en los estudios y documentos previos. En el mismo sentido, el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 faculta a la Entidad para determinar, de acuerdo con la naturaleza y los riesgos del contrato, la conveniencia de exigirlas.

Atendiendo a lo anterior, en el presente proceso de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble no se solicita la constitución de garantías, por las siguientes razones: (i) la naturaleza del objeto, pues la Entidad actúa como arrendataria y no como contratante que anticipe recursos al arrendador; (ii) la cuantía del contrato, que asciende a NOVENTA Y CUATRO MILLONES CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS ($94.005.847), excluido de IVA; (iii) la forma de pago prevista en el numeral 14, conforme a la cual los cánones se pagan mensualmente, previa certificación de recibido a satisfacción expedida por el supervisor y sin que se contemple anticipo, lo que permite verificar el cumplimiento antes de cada desembolso; (iv) la existencia de mecanismos adecuados de seguimiento y control, tales como la supervisión del contrato a cargo del gerente regional de San Andrés o su delegado (numeral 15), la suscripción del acta de entrega del inmueble y las obligaciones específicas del arrendador sobre mantenimiento, atención de novedades y garantía del uso y goce pacífico del inmueble (numeral 5); y (v) el análisis de riesgos del numeral 11, en el cual los riesgos previsibles del proceso fueron identificados, valorados y asignados, con tratamientos y controles definidos.

En consecuencia, los riesgos asociados a la ejecución del contrato se encuentran suficientemente mitigados mediante los mecanismos señalados, por lo que la exigencia de garantías resultaría innecesaria y generaría una carga adicional para el arrendador que podría incidir en el valor del canon, en contravía de los principios de economía y de las medidas de austeridad del gasto público aplicables a la Entidad.

18. LIQUIDACIÓN

El presente contrato será objeto de liquidación bilateral la cual se efectuará dentro de los cuatro (4) 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, lo cual deberá ser solicitado por el supervisor de Prosperidad Social.

Si vencido el plazo anteriormente establecido las partes no logran acuerdo, Prosperidad Social podrá realizar la liquidación unilateral del contrato dentro de los dos (2) meses siguientes, mediante providencia motivada, sin perjuicios de los recursos o acciones legales a que haya lugar.

No obstante, la liquidación se podrá realizar dentro de los dos (2) años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 164 del C.P.A.C.A.

NADIME AMPARO YAVER LICHT
Jefe Oficina de Servicios Administrativos

Elaboró: Julieta Baquero Pardo – Contratista Oficina de Servicios Administrativos

Revisó: Alexandra Donado Gómez/ Coordinador GIT Prestación de Servicios .

Revisó: Jaime Andrés Ortiz – Contratista Oficina de Servicios Administrativos