

|                                                                                                                                                          |                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <br>ALCALDÍA DE SANTA MARTA<br>Distrito Turístico, Cultural e Histórico | REPUBLICA DE COLOMBIA                                  |
|                                                                                                                                                          | DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA |
|                                                                                                                                                          | Nit: 891780009                                         |

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No. CD-0566

Que existe apropiación presupuestal para la vigencia 2024, disponible y libre de afectación para atender los siguientes gastos por conceptos de: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA.

Con cargo a los siguientes rubros:

| RUBRO              | DESCRIPCIÓN    | UNIDAD                                 | PRODUCTO | FUENTE                                           | C.P.C | BPIN | SF | VALOR             |
|--------------------|----------------|----------------------------------------|----------|--------------------------------------------------|-------|------|----|-------------------|
| 2.1.2.02.02.007.02 | Arrendamientos | 03 - 03 -<br>ADMINISTRACION<br>CENTRAL |          | 20 - Ingresos Corrientes de<br>Libre Destinacion | 72112 |      | C  | \$ 500.000.000,00 |
| TOTAL              |                |                                        |          |                                                  |       |      |    | \$ 500.000.000,00 |

VALOR                   QUINIENTOS MILLONES DE PESOS

Se expide este certificado a los 5 dias del mes de marzo de 2024, a solicitud de:

FUNCIONARIO           CASTRO TAPIAS FIDEL  
CARGO                   SECRETARIO DE DESPACHO  
DEPENDENCIA           SECRETARÍA DE MOVILIDAD  
DOCUMENTO



Carlos Manuel Ariza Guerrero  
Director de gestión financiera



| ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE                                                                                                                                                                        |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| LEY 80 DE 1993 ARTICULO 25 N° 7 Y 12 MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1474 DE 2011, LEY 1150 DE 2007 ARTICULO 2° NUMERAL 4 LITERAL I Y DECRETO 1082 DE 2015 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1. MODIFICADO POR EL ARTICULO 1 DECRETO 399 DE 2021 |                         |
| FECHA                                                                                                                                                                                                                                       | FEBRERO DE 2024         |
| DEPENDENCIA SOLICITANTE                                                                                                                                                                                                                     | SECRETARIA DE MOVILIDAD |
| Código PAA 2024                                                                                                                                                                                                                             | 80131502                |

En virtud de lo señalado en la ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, ley 1150 de 2007 artículo 2° numeral 4 literal i, en desarrollo de lo estipulado en el decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.1.2.1.1. modificado por el artículo 1 decreto 399 de 2021, se realiza el presente estudio previo para dar soporte al proceso de Contratación Directa a fin de adelantar mediante la causal de **"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES."** señalada en el decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11

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

1.1 FUNDAMENTO JURÍDICO DE NECESIDAD:

Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia señala que a los *"municipios, como entidad fundamental de la división político - administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

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

Que el DISTRITO, puede contratar, ejecutar y liquidar todos aquellos bienes o servicios necesarios para el cumplimiento de sus fines. Así mismo, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, *"los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines"*.

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

1.2 DESCRIPCION DE NECESIDAD A SATISFACER:

Que en virtud de los anterior, y en consideración de la obligación constitucional que tiene EL DISTRITO de satisfacer las necesidades de la población residente en su territorio, debe determinar con claridad la misión, propósito y metas de cada una de sus dependencias o entidades, dando cumplimiento, entre otros, al principio de eficacia; así mismo deberá optimizar el uso de los recursos físicos, documentales financieros, humanos y técnicos; y definir una organización administrativa racional que le permita cumplir de manera adecuada las funciones y servicios a su cargo, aplicando el mencionado principio de eficiencia.

Que en el plan Anual de adquisiciones adoptado mediante Resolución N°011 del 11 de enero de 2024, se encuentra contempla la necesidad y el rubro de **"ARRENDAMIENTOS ADMINISTRACIÓN CENTRAL"**, para llevar a cabo el objeto contractual.

Que conforme el artículo 25 numeral 7 y el 12 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 1 decreto 399 de 2021, se procede a desarrollar el estudio previo mediante el cual se justifica la necesidad de la contratación de **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA**, considerando que la entidad no cuenta con la estructura e instalaciones suficientes para disponer a funcionarios, contratistas y ciudadanía en general, por lo que se hace necesario en pro del mejoramiento de las



condiciones laborales, contratar el arrendamiento de un inmueble que este en capacidad de brindar un servicio eficiente, dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Para alcanzar los objetivos de la Secretaria de Movilidad del Distrito, se hace necesario enfatizar en la importancia de garantizar la calidad del servicio prestado con instalaciones cercanas a la comunidad y que cuenten con las condiciones mínimas requeridas por los estándares de calidad para dichos servicios, es por eso por lo que, para garantizar y cualificar ambientes e infraestructuras amigables, adecuados, seguros y enriquecidos que respondan a las condiciones de seguridad, dotación y capacidad de cobertura y poder cumplir este reto de ciudad, la Secretaria de Movilidad del Distrito está en el proceso de ampliar la cobertura en infraestructura disponible y desarrollar nuevas modalidades de atención integral para el servicio de todos los actores viales y de la ciudadanía en general.

En tal contexto, una de las alternativas para garantizar y ampliar la cobertura de la secretaria y el acceso a la oferta institucional de la Secretaria de Movilidad se requiere recurrir al arrendamiento de bienes inmuebles para la operación de la Secretaria a fin de ofrecer de manera inmediata toda la oferta institucional.

Que dentro de las competencias del Distrito de Santa Marta está la de velar por el fortalecimiento institucional de la entidad, lo cual contribuye de manera directa a una adecuada y oportuna prestación del servicio a la comunidad en general y en especial a la población que acude periódicamente a utilizar los servicios que presta la administración distrital a través de las diferentes oficinas que hacen parte de su estructura organizacional.

Que la administración Distrital actualmente no cuenta dentro de su planta física con los espacios necesarios para el funcionamiento de varias oficinas que hace parte de su estructura, las cuales prestan servicios esenciales y básicos que requiere la comunidad en general. Debido a la necesidad que tiene la administración distrital para cumplir con la prestación de servicios misionales, es necesario arrendar un inmueble en donde los funcionarios y contratista adscritos a esta dependencia cumplan con las funciones y actividades de atención y cumplimiento de los deberes legales.

Que se hace necesario de manera inmediata arrendar inmuebles que cumplan con las condiciones físicas adecuadas para el funcionamiento de la Secretaria de Movilidad del Distrito de Santa Marta, evitando la interrupción de la prestación de los servicios de esta dependencia de la administración Distrital, así como evitar la afectación directa a la comunidad en general.

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

Que el Concejo Distrital de Santa Marta, mediante el Acuerdo N° 009 del 13 de Diciembre de 2023, "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DE INGRESOS, RENTAS, GASTOS E INVERSIONES DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA PARA LA VIGENCIA 2024", en su artículo 36, autorizó al Alcalde del D.T.C.H. de Santa Marta para celebrar durante la vigencia 2024, todo tipo de contratos, artículo que indica lo siguiente: "ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: En virtud de la autonomía presupuestal a que se refiere la Constitución y la Ley, el Alcalde Distrital y los Directores o Gerentes de las Entidades descentralizadas que forman parte del Presupuesto General del Distrito tendrán la capacidad de contratar y comprometer a nombre de la persona jurídica de la cual hagan parte, y ordenar el gasto en desarrollo de las apropiaciones incorporadas en el presupuesto."

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, establece la obligación de las entidades de señalar en un Acto Administrativo la justificación de la contratación directa, el cual para el caso de arrendamiento es requerido, por tanto, dentro de la carpeta precontractual se encuentra la misma.

## **2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

**2.1 OBJETO:**

El CONTRATISTA con plena autonomía técnica de su parte se obliga al **“ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA”**

**2.2 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO:**

El inmueble por arrendar debe tener mínimo las siguientes especificaciones:

- Un área total de construcción igual o superior a trescientos metros cuadrados (300) M2
- Instalaciones para recepción
- Área habilitada para sala de espera y división protegida en cuatro puestos de trabajo
- Salón de destinada a capacitaciones
- Cuarto o área de cocina
- Tres o más oficinas privadas, al menos dos con baño privado
- Salón amplio para módulos de trabajo
- Mínimo tres baños adicionales a los privados
- Equipamiento de Aire Acondicionado en todas las áreas de la oficina.
- Espacio de parqueo de al menos un vehículo.
- Ascensor y acceso a personas con discapacidad
- Vigilancia 24 horas.
- Ubicación deseable, centro histórico de la ciudad de Santa Marta

**2.3 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO.**

No aplica

**2.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

- ✓ Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueadero si hay lugar entre otras, de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas por la Alcaldía de Santa Marta para el funcionamiento de las oficinas de la Secretaria de Movilidad Multimodal y Sostenible DEL DISTRITO DE SANTA MARTA. Mantener en estado óptimo y funcional para la prestación del servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por la Alcaldía Distrital de Santa Marta. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señalados en el artículo 1985 del Código Civil.
- ✓ Mantener a la Alcaldía de Santa Marta libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la Ley.
- ✓ Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere a la Alcaldía Distrital de Santa Marta el artículo 1995 del C.C. haciéndose extensivo el mismo no sólo en los casos de indemnizaciones debidas a la Alcaldía Distrital sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor.
- ✓ Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar.
- ✓ Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos.
- ✓ Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir del derecho de dominio a cualquier título de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- ✓ Las demás que se deriven del objeto contractual
- ✓ Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo.
- ✓ Mantener comunicación permanente con la Alcaldía, de acuerdo con las condiciones establecidas en los estudios previos.
- ✓ Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se les impartan por parte de la ENTIDAD.
- ✓ Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
- ✓ No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- ✓ Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.



- ✓ Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
- ✓ Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de 2007, Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
- ✓ Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se consideraran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental, Distrital o Municipal.
- ✓ Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar.
- ✓ Otorgar al Distrito un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo del contrato de arrendamiento.
- ✓ Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, en la invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan.

**PARAGRAFO PRIMERO.** A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el DISTRITO presentara los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDADOR será responsable antes las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la Ley 80 de 1993, artículo 52.

#### **OBLIGACIONES DEL DISTRITO.**

- ✓ Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.
- ✓ Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
- ✓ Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
- ✓ Suscribir el acta de Inicio y de Liquidación.
- ✓ A partir de la entrega del bien inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el Distrito presentará los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

### **3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

#### **3.1 REGIMEN JURIDICO APLICABLE:**

El contrato que se derive del presente Estudio Previo se regirá por el Estatuto General de Contratación, en especial la Ley 80 de 1993 en sus artículos no modificados, sus decretos reglamentarios no derogados, la Ley 1150 de 2007, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

#### **3.2. LA MODALIDAD DE CONTRATACION:**

La modalidad de contratación a emplear a través de este proceso será la contratación directa, bajo la causal de arrendamiento, considerando que:

El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, prevé que la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá, entre otras, para el arrendamiento o adquisición de inmuebles. A su vez, el decreto 1082 de 2015, dispuso en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11, lo siguiente: Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y compararlas 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.

#### **3.3 NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:**



El contrato a celebrarse se encuentra ubicado de conformidad a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de la siguiente clasificación de bienes y servicios;

| CODIGO UNSPSC       | Producto:                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------|
| 80131502            | Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales |
| PAA 2024 / 80131502 | Arrendamientos administración central                     |

#### 4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO

##### 4.1. PRESUPUESTO PARA EL CONTRATO:

El Distrito de Santa Marta, para adelantar el proceso de contratación directa conforme a la exposición antepuesta, cuenta con un presupuesto de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$500.000.000), INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y/O TRIBUTOS A QUE HAYA LUGAR**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

##### 4.2 FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará de la siguiente manera: Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL DISTRITO realizarán DIEZ (10) pagos, de la siguiente manera: Un primer pago por valor de VEINTITRES MILLONES DE PESOS (\$23.000.000) y nueve pagos cada uno por valor de **CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 53.000.000)**, que se harán efectivos el último día hábil de cada periodo de ejecución correspondiente. PARAGRAFO: Para efectos del pago, cada una de las Cuentas de Cobro deberán estar acompañadas de la documentación que exige la Secretaria de Hacienda Distrital como lo son: 1) Sus respectivas Certificaciones de Recibido a Satisfacción del objeto contratado, expedida por el Supervisor o el contrato; previo Informe de las Actividades desarrolladas; 2) Sus respectivos soportes de pago del periodo correspondiente al día, de los aportes al sistema integral de seguridad social (Salud, Pensión y ARL); 3) Recibo de Pago, debidamente cancelado de los impuestos de estampilla departamental a que tenga lugar el presente contrato.

| N°CDP | FECHA              | RUBRO                                                                | VALOR CDP                                             | VALOR CONTRATO                                        |
|-------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 0566  | 5 de marzo de 2024 | 2.1.2.02.02.007.02-20<br>ARRENDAMIENTOS<br>ADMINISTRACIÓN<br>CENTRAL | \$500.000.000<br>Quinientos millones<br>de pesos MCTE | \$500.000.000<br>Quinientos millones<br>de pesos MCTE |

##### ANALISIS ECONÓMICO.

El anterior valor se determinó teniendo en cuenta lo siguiente: Los valores de los cánones pagados por inmueble similares, en el contrato correspondiente a la vigencia 2023. Así mismo se tuvo en cuenta el IPC vigente, el cual se adjunta a continuación:

##### Información diciembre 2023

En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 0.45%

| IPC       | Diciembre       |      |                   |      |
|-----------|-----------------|------|-------------------|------|
|           | Variación Anual |      | Variación Mensual |      |
|           | 2022            | 2023 | 2022              | 2023 |
| IPC total | 13,12           | 9,28 | 1,28              | 0,45 |

En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%, es decir, 3,84 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,12%.



## IPC. Ponderaciones de arriendos según nivel de ingresos

| Subclase  |                   | Nivel de ingresos |        |           |             |       |
|-----------|-------------------|-------------------|--------|-----------|-------------|-------|
| Código    | Nombre            | Total             | Pobres | ulnerable | Clase media | Altos |
| 04130100  | Arriendo efectivo | 10,60             | 19,85  | 15,14     | 10,83       | 6,40  |
| 04230100  | Arriendo imputado | 14,56             | 11,78  | 12,73     | 14,54       | 15,97 |
| Arriendos |                   | 25,16             | 31,63  | 27,87     | 25,37       | 22,37 |

## IPC. Contribuciones a la variación mensual de los arriendos p.p.

| Mes        | 2020  | 2021 | 2022 | 2023 |
|------------|-------|------|------|------|
| Enero      | 0,07  | 0,05 | 0,06 | 0,10 |
| Febrero    | 0,06  | 0,06 | 0,10 | 0,14 |
| Marzo      | 0,06  | 0,07 | 0,08 | 0,17 |
| Abril      | 0,05  | 0,06 | 0,10 | 0,19 |
| Mayo       | 0,04  | 0,03 | 0,12 | 0,20 |
| Junio      | 0,01  | 0,01 | 0,04 | 0,13 |
| Julio      | 0,00  | 0,04 | 0,04 | 0,10 |
| Agosto     | 0,01  | 0,04 | 0,07 | 0,12 |
| Septiembre | 0,00  | 0,05 | 0,06 | 0,13 |
| Octubre    | -0,01 | 0,07 | 0,05 | 0,09 |
| Noviembre  | 0,02  | 0,02 | 0,04 | 0,11 |
| Diciembre  | 0,03  | 0,01 | 0,07 | 0,11 |

NE - IPC

En todo caso la misma se puede constatar en el siguiente Link <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica#indices-y-ponderaciones>

En el IVA establecido para los arrendamientos de locales comerciales que es del 19%. Lo establecido en el código de comercio, que establece una libertad contractual en la que el arrendador y el arrendatario pueden fijar el aumento de común acuerdo en el contrato de arrendamiento, no obstante, el IVA dependerá de los ingresos por el contrato y si el contratista declara IVA, y/o se encuentra exento y/o se encuentra exonerado y/o es una persona natural y no es responsable de IVA

#### 4.3 PLAZO MAXIMO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2024. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del **Acta de Inicio** del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.

#### 4.4. VIGENCIA:

Para todos los efectos legales la vigencia será por el término de duración del contrato y **cuatro (4) meses** más para efectos de liquidación, siempre y cuando **EL DISTRITO** así lo requiera y solicite al CONTRATISTA.

### 5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

**CRITERIOS DE SELECCIÓN:** En consideración a que el contrato a celebrar es de los denominados de ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, los factores a tener en cuenta serán la disponibilidad del bien inmueble y condiciones necesarias para satisfacer el objeto contractual.

Así mismo, y atendiendo las dos variables establecidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se ha realizado, un estudio comparativo de mercado, en el cual se analiza el comportamiento del mercado, documentos que hacen parte integral de este documento, el valor de los cánones establecidos en el presente estudio se determina de acuerdo con las propuestas o cotizaciones, que se obtuvieron en el mencionado estudio de mercado.



## 5.2 ANALISIS DEL SECTOR:

DOCUMENTO ANEXO 1.

## 6. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

El "riesgo", es definido en el artículo 3° del Decreto 1082 de 2015 como: "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato".

A su vez el artículo 17 determina que: "La entidad Estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente".

El "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1)"(2), expedido por Colombia Compra Eficiente ha sido la base para la estructuración de la Matriz de Riesgo del presente Estudio Previo que se expondrá a continuación, de conformidad con lo establecido en el literal "C" del mencionado documento que impone: "... La entidad Estatal debe incluir en los Estudios Previos del Proceso de Contratación y en los pliegos de condiciones, los riesgos que afecten la ejecución del contrato y que identificó en la matriz de administración de Riesgos".

Los principales conceptos que justifican el análisis de riesgos son los siguientes: 10.1 ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos

### 10.1 ANÁLISIS DE RIESGO: Matriz de riesgos

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



|   |                                    |                                                                                                                                                                                                             |               |                   |   |              |    |            |                                        |                                  |                                                                                                                                    |                                                                              |
|---|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|---|--------------|----|------------|----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | UNIDA<br>D<br>Contrat<br>os        | Revisión y<br>apoyo<br>jurídico a las<br>dependencia<br>s que<br>solicitan la<br>contratación,<br>aclarando los<br>requisitos y la<br>aplicabilidad<br>de cada una<br>de las<br>modalidades<br>de selección | 2- Improbable | 1- Insignificante | 3 | Riesgo- Bajo | NO | Contratos  | Inicio<br>Ejecución<br>del<br>Contrato | Finalizaci<br>ón del<br>contrato | Asesoría<br>las<br>dependenci<br>as, revisión<br>y ajuste del<br>Estudio<br>Previo.<br>Contante<br>actualizació<br>n<br>normativa. | Cada vez<br>que se<br>presenta<br>una<br>solicitud<br>de<br>contrataci<br>ón |
| 2 | ARRE<br>N<br>DADO<br>R             | Adecuación<br>y<br>mantenimien<br>to<br>permanente                                                                                                                                                          | 1- Raro       | 4- Mayor          | 5 | Riesgo       | NO | Supervisor | Inicio<br>Ejecución<br>del<br>Contrato | Finalizaci<br>ón del<br>contrato | Inspeccion<br>es<br>permanent<br>es                                                                                                | Mensual                                                                      |
| 3 | ARRE<br>N<br>DADO<br>R             | Adecuación<br>y<br>mantenimien<br>to<br>permanente                                                                                                                                                          | 1- Raro       | 4- Mayor          | 5 | Riesgo       | SI | Supervisor | Inicio<br>Ejecución<br>del<br>Contrato | Finalizaci<br>ón del<br>contrato | Inspeccion<br>es<br>permanent<br>es                                                                                                | Mensual                                                                      |
| 4 | Supervi<br>sor del<br>contrat<br>o | Mediante<br>inspección<br>de punto de<br>red                                                                                                                                                                | 1- Raro       | 4- Mayor          | 5 | Riesgo       | SI | Supervisor | Inicio<br>Ejecución<br>del<br>Contrato | Finalizaci<br>ón del<br>contrato | Inspeccion<br>es<br>permanent<br>es                                                                                                | Dos (2)<br>Veces<br>durante<br>ejecución<br>contrato                         |
| 5 | Supervi<br>sor del<br>contrat<br>o | Planear<br>mediante<br>cronograma                                                                                                                                                                           | 1- Raro       | 4- Mayor          | 5 | Riesgo       | SI | Supervisor | Inicio<br>Ejecución<br>del<br>Contrato | Finalizaci<br>ón del<br>contrato | Inspeccion<br>es<br>permanent<br>es                                                                                                | Una (1)<br>vez para<br>cada<br>contrato                                      |

9. COBERTURA DEL RIESGO



|   |            |         |           |             |                                                                                                                                              |                                                                                                            |           |          |   |              |
|---|------------|---------|-----------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|---|--------------|
| 2 | General    | Externo | Selección | Operacional | Se present a cuando en el mercad o no existe suficient e oferta de sedes que cumpla con el perfil requerid o para la ejecució n del contrato | Retraso en el proceso de selecció n de la sede a contrata r, que afecta la satisfac ción de la necesid ad. | 1- Raro   | 2- Menor | 5 | Riesgo Medio |
| 3 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | Daño estructu ral, hidráulic o o eléctrico que impida el uso y goce del inmuebl e.                                                           | Imposibi lidad de atención y de cumplim iento de funcione s Pérdida de Recurso s.                          | 4-Posible | 2- Menor | 5 | Riesgo Medio |
| 4 | General    | Externo | Ejecución | Naturaleza  | Hechos calamito sos de la naturale za. Eventos causado s por la naturale za son la interven ción o voluntad del hombre                       | Imposibi lidad de atención y de cumplim iento de funcione s Pérdida de Recurso s.                          | 1- Raro   | 2- Menor | 3 | Riesgo Bajo  |



|   |            |         |           |             |                                                                                           |                                                                                  |            |          |   |              |
|---|------------|---------|-----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|---|--------------|
| 5 | Específico | Externo | Ejecución | Tecnológico | Fallos en el cableado o estructurado                                                      | Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones<br>Pérdida de Recursos. | 3- Posible | 4- Mayor | 5 | Riesgo Medio |
| 6 | Específico | Externo | Ejecución | Operacional | Demoras en el mantenimiento preventivo y correctivo o por causas atribuibles a la unidad. | Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones<br>Pérdida de Recursos. | 3- Posible | 4- Mayor | 7 | Riesgo Alto  |

10.2 FORMA DE MITIGARLO:

| N° | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento / Controles para implementar | Impacto Después del tratamiento |         |            |           | ¿Afecta la ejecución del contrato? | Persona responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión           |                       |
|----|------------------------|------------------------------------------|---------------------------------|---------|------------|-----------|------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
|    |                        |                                          | Probabilidad                    | Impacto | Valoración | Categoría |                                    |                                                    |                                                |                                                  | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad ¿Cuándo? |



Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: "NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS. EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1. DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.", LA ENTIDAD NO EXIGIRÁ GARANTÍAS para el presente proceso de arrendamiento bajo la modalidad de contratación Directa.

De conformidad con los presentes estudios y documentos previos de esta contratación, en atención a la naturaleza del objeto, a la cuantía del contrato, circunscrito a la modalidad de contratación directa, y que además se configuran herramientas adecuadas de seguimiento y control para la eficaz ejecución del mismo, así como en razón a que se pactan cláusulas excepcionales y que la forma de pago se prevé en un esquema adecuado de verificación de cumplimiento, no se solicita la constitución de garantías respecto del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

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

Teniendo en cuenta la contratación a celebrarse mediante estos estudios previos, el Distrito NO está obligada a aplicar Acuerdo Comercial alguno por ser una causal de Contratación Directa, tal como lo señala el Manual de manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por la entidad COLOMBIA COMPRA.

  
**FIDEL CASTRO TAPIA**  
Secretario de Movilidad



**ANEXO 1**  
**ANÁLISIS DEL SECTOR – ESTUDIOS DE MERCADO**  
(Decreto 1082 de 2015)

**1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD ESTATAL.**

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y la guía para la Elaboración de los Estudios del Sector elaborada por Colombia Compra Eficiente, y materializar así los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, la Secretaría de movilidad Distrital a través de los lineamientos expuestos, plasma a través del presente documento los resultados del estudio.

Los datos estadísticos utilizados en este escrito corresponden a publicaciones emitidas por entidades oficiales, tales como el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE, Cámara de Comercio de Santa Marta y el Banco de la Republica.

**ANÁLISIS DE SECTOR**

El presente proceso de contratación se realiza bajo la modalidad de contratación directa por ser la establecida por la ley 1150 del 2007 Art. 2. numeral 4 y en el Decreto 1082 del 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11, que se refiere a la CONTRATACIÓN DIRECTA, aplicándose la causal de "ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES", en el cual se establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa siguiendo unas regias o acciones definidas.

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el presente estudio tiene como finalidad analizar el sector inmobiliario desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, con objeto de revisar las condiciones del mercado y satisfacer así la necesidad plasmada en los estudios previos.

En tal sentido, se realizarán las respectivas verificaciones de las condiciones del mercado inmobiliario, así como el análisis y comparación de los posibles inmuebles que se encuentren en condiciones de satisfacer las necesidades requeridas por la Entidad, teniendo en cuenta la necesidad planteada.

De acuerdo con lo anterior, la Entidad procederá a analizar los aspectos económicos, técnicos y regulatorios del mercado local, así como aquellos que sean convenientes y relevantes para conocer el sector, teniendo en cuenta la naturaleza del bien requerido.

**Aspectos generales del mercado**

Debido a las necesidades logísticas propias de la Entidad, es necesario contratar directamente el bien inmueble que ofrezca las mejores posibilidades y que cumpla con las características necesarias para el funcionamiento de las sedes educativas y acorde con los requerimientos establecidos por la Secretaría de Movilidad.

La construcción, piedra angular de la política económica y social en Colombia, enfrentó desafíos significativos en 2023 que obstaculizaron su progreso natural. Sin embargo, 2024 se presenta como una oportunidad crucial para revitalizar este sector económico, abarcando tanto la construcción de edificaciones, principalmente viviendas, como la de infraestructura.



Los gremios del sector han identificado con precisión la coyuntura actual. En el ámbito de la construcción de edificaciones, Camacol reporta una disminución de más de 50% en las preventas de viviendas durante 2023, por lo que se anticipan retrasos en la construcción de viviendas formales en 2024 y posiblemente un aumento en la vivienda informal debido a la creciente demanda. A pesar de estos desafíos, el año concluye con un punto de inflexión alentador, respaldado por la iniciación de la entrega de subsidios familiares de vivienda para VIS y la tendencia a la baja de las tasas de interés.

En consecuencia, los arrendamientos, especialmente de viviendas, experimentarán un aumento en el año entrante, según señala Fedelonjas, la federación que agrupa las lonjas de propiedad raíz del país. Han venido en crecimiento los hogares que por las altas tasas de interés no adquieren vivienda y prefieren tomarlas en arrendamiento, tanto que ya cerca de 47% de los hogares de las principales ciudades de Colombia viven en arrendamiento.

En cuanto a la infraestructura, el balance de la Cámara Colombiana de Infraestructura (CCI) para 2023 revela un promedio de 76% de ejecución en el programa de concesiones 4G, y la construcción de la infraestructura 5G está programada para comenzar. Las nuevas administraciones municipales han sido respaldadas por el electorado con programas de apoyo a la construcción, destacando proyectos como las líneas del Metro en Bogotá y la infraestructura social planificada. Además, como visión de futuro, existe el plan maestro de transporte Intermodal actualizado con vigencia 2021 - 2051; de forma complementaria, el Conpes 4118 establece la política nacional portuaria.

La Cámara Colombiana del Acero subraya la necesidad de aumentar el consumo de acero per cápita en Colombia, que se sitúa en 70 kilos por año, comparado con más de 300 kilos en países desarrollados. La caída a 60 kilos en 2023 evidencia una disminución de 15% en el consumo de acero de refuerzo, mostrando disminución tanto de las obras civiles como de la edificación de vivienda.

En consonancia con los objetivos medioambientales del Gobierno Nacional, es imperativo que la construcción en Colombia continúe avanzando hacia la sostenibilidad. El Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, líder en construcción cero carbono y certificación internacional de estándares sostenibles, desempeña un papel crucial en esta transformación. A pesar de las pérdidas sufridas en 2023, la construcción se proyecta hacia 2024 con optimismo, aspirando a retomar la senda del crecimiento, la generación de patrimonio y la creación de empleo. Es fundamental reconocer la importancia estratégica de este sector como motor para el desarrollo económico y social del país.

El buen suceso del crecimiento de nuestra economía está atado al sector inmobiliario integral. El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro este sector que es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar, comercializar bienes raíces. Dentro este mercado, encontramos los siguientes segmentos entre otros: Mercado Primario, Nuevos Proyectos, Mercado Secundario Mercado de Suelos, Administración de Arrendamientos y Administración de Condominios

- **Económicos**

De acuerdo con el objeto de estudio, el sector inmobiliario se encuentra incluido dentro del Sector Terciario y se encarga de desarrollar, proyectar, consumir, promocionar, avaluar, administrar, intermediar y comercializar bienes raíces.

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final e incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

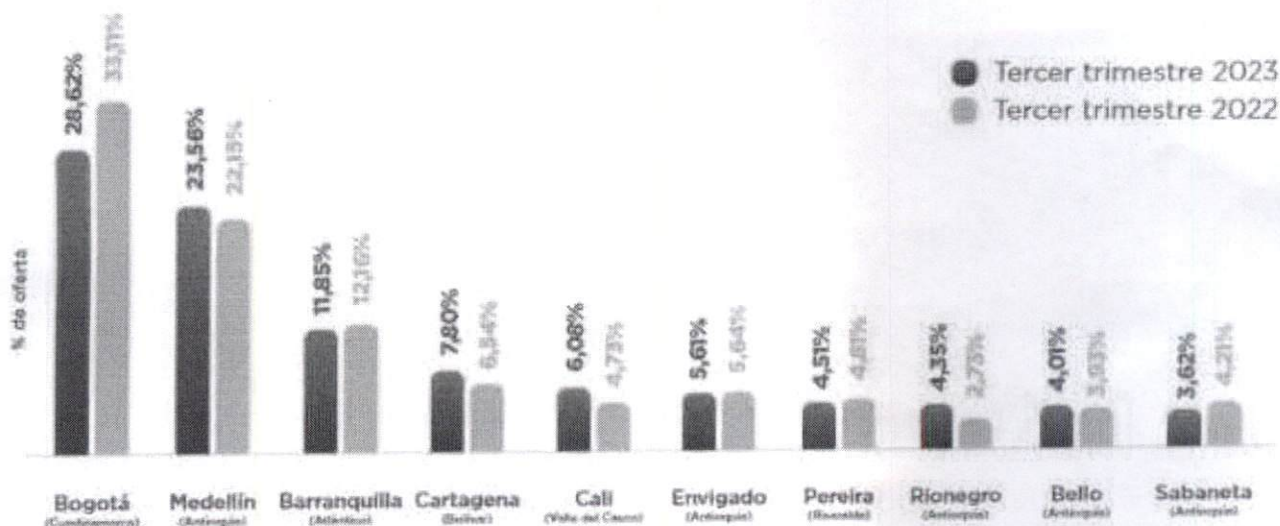


Este sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional. Actualmente el sector terciario es muy competitivo a nivel mundial debido a la reducción de costos en comunicación, mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de las personas y la comunicación de la información.

### Ofertas de inmuebles en Colombia

Top de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada por ciudades Al cierre del tercer trimestre del año, se mantiene la concentración de la oferta de venta de vivienda usada y nueva en Bogotá (28,62%), Medellín (23,56%) y Barranquilla (11,85%), tal como ocurrió en el mismo periodo de 2022.

Comparado con el mismo trimestre del año pasado, hubo una disminución en la ciudad de Bogotá (-5%), mientras que en Medellín la oferta aumentó ligeramente (+1,41%). También se ven otros movimientos dentro del top, como el incremento en la participación de Sabaneta y Rionegro, que desde mitad del año pasado han tomado fuerza. Además, Cali subió a la posición 5 del ranking superando a Envigado y Pereira.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.

Los apartamentos son el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el 53% del total de este inventario.

### Características de la oferta de inmuebles en venta nueva y usada

Al cierre del tercer trimestre del año, la zona de lavandería sigue siendo la característica más representativa en la oferta, con el 3,71% de la participación. Le siguen espacios como balcones, zonas verdes y ascensores. Por otro lado, los electrodomésticos y el aire acondicionado continúan siendo las características menos comunes en la oferta de vivienda en venta.

En cuanto al tamaño de los inmuebles en vivienda usada y nueva, la concentración de la oferta está en 50-75m<sup>2</sup> (21,61%) y 100-200m<sup>2</sup> (25,90%).



### Actualidad del mercado inmobiliario

El sector inmobiliario es parte fundamental de la economía global y desempeña un papel crucial en la vida de las personas. Sin duda, la vivienda, tanto residencial como comercial, es una necesidad básica. A este contexto se suma que la industria inmobiliaria está en constante evolución, influenciada por una amplia gama de factores económicos, sociales y tecnológicos.

Precisamente, una de las tendencias para este tercer trimestre del año, ha sido incorporar modelos de Inteligencia Artificial (IA) que han revolucionado la forma en que los colombianos pueden encontrar el hogar de sus sueños e invertir en bienes raíces.

En este sentido, este 3er Informe Trimestral de 2023 tiene como objetivo proporcionar una visión integral de la situación actual del sector inmobiliario colombiano y analizarlas perspectivas y tendencias.

|                |      | Barranquilla   |                     | Bogotá         |                     | Cali           |                     | Medellín       |                     |
|----------------|------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                |      | Prom. venta m² | Crec. % Trim. 22-23 | Prom. venta m² | Crec. % Trim. 22-23 | Prom. venta m² | Crec. % Trim. 22-23 | Prom. venta m² | Crec. % Trim. 22-23 |
| 0 a 5 años     | 2022 | \$4.246.046    |                     | \$6.507.862    |                     | \$4.313.923    |                     | \$5.483.022    |                     |
|                | 2023 | \$4.379.862    | 3,15                | \$6.930.717    | 6,50                | \$4.600.785    | 6,65                | \$5.948.406    | 8,49                |
| 11 a 20 años   | 2022 | \$3.353.708    |                     | \$5.783.064    |                     | \$3.861.292    |                     | \$5.224.297    |                     |
|                | 2023 | \$3.613.682    | 7,75                | \$6.021.298    | 4,12                | \$4.149.565    | 7,47                | \$5.593.950    | 7,08                |
| 6 a 10 años    | 2022 | \$4.010.818    |                     | \$6.242.873    |                     | \$4.125.046    |                     | \$5.343.435    |                     |
|                | 2023 | \$4.147.375    | 3,40                | \$6.624.804    | 6,12                | \$4.441.195    | 7,66                | \$5.990.191    | 12,10               |
| Más de 20 años | 2022 | \$3.068.264    |                     | \$5.261.310    |                     | \$3.479.977    |                     | \$4.539.760    |                     |
|                | 2023 | \$3.103.879    | 1,16                | \$5.393.653    | 2,52                | \$3.715.519    | 6,77                | \$4.906.101    | 8,07                |

Fuente: Modelos de analítica con base a información de ciencuadras a cierre del 3º trimestre de 2023.

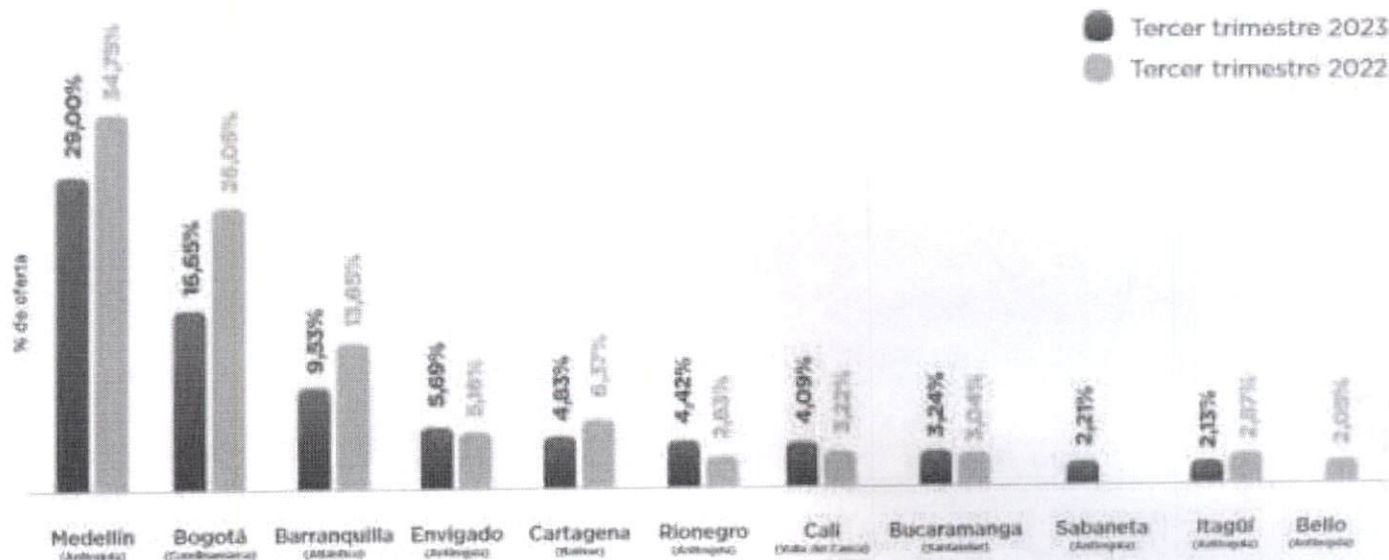
### Oferta de inmuebles en arriendo por ciudades

Para el cierre del tercer trimestre del año se mantiene la concentración de la oferta en Medellín, con el 29% de la participación (6,43% menos que el trimestre anterior); seguido de Bogotá con el 16,65% (3,86% menos que el trimestre anterior).

En comparación con la oferta de arriendo del tercer trimestre de 2022, Medellín, Bogotá y Barranquilla se mantienen en las tres primeras posiciones del top, sin embargo, su oferta ha disminuido en lo corrido del año 2023 y de inicios del 2024.



Además, cuenta con una ubicación de alta valorización debido a su cercanía a Medellín. En lo que respecta a los inmuebles no residenciales, se registró un incremento del 10.1% anual para bodegas, 9.8% en locales y 9.3% para oficinas. Específicamente, Cartagena es la ciudad con la mayor variación anual en los tres tipos de inmuebles no residenciales.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del tercer trimestre de 2023.

Respecto a la tipología de los inmuebles, continúa una gran participación de los inmuebles destinados a usos comerciales y se observa un leve aumento de la oferta de apartamentos en comparación al trimestre anterior (+3%)

### Demanda de vivienda nueva en unidades

De acuerdo con La Galería Inmobiliaria, en septiembre, las ventas de vivienda nueva en unidades disminuyeron un 54% frente a las de igual mes de 2022, 70% en VIS y 12% en No VIS.

Bogotá contó con la mayor representatividad en ventas de unidades, con un 29%, pero con una variación mayor con respecto a 2022, del 63%. De acuerdo con La Galería Inmobiliaria, en septiembre, las ventas de vivienda nueva en unidades disminuyeron un 54% frente a las de igual mes de 2022, 70% en VIS y 12% en No VIS. Bogotá contó con la mayor representatividad en ventas de unidades, con un 29%, pero con una variación mayor con respecto a 2022, del 63%.



## Ventas de vivienda nueva en unidades sep 22 - sep 23

| Rango de precios<br>(Millones \$) | Número de proyectos |                |               |
|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------------|
|                                   | Ene - Sep 2022      | Ene - Sep 2023 | Var %         |
| Interés Social                    | 120.196             | 39.068         | -67,5%        |
| Diferente a Interés Social        | 49.176              | 31.890         | -35,2%        |
| <b>Total</b>                      | <b>169.372</b>      | <b>70.958</b>  | <b>-58,1%</b> |

*Fuente: Galería Inmobiliaria: "Comportamiento de vivienda nueva: Nivel Nacional septiembre 2023"*

## Ventas de vivienda nueva.

Bogotá (28%), Santa Marta (11%) y Medellín (10%) ocupan las primeras posiciones del top de la demanda de vivienda nueva, entre julio y septiembre de este año. Siendo Bogotá, la ciudad que registra la mayor cantidad de búsquedas que se realizan en el portal de ciencuadras.com a nivel nacional.

Además, se observa una importante participación de Santa Marta en las búsquedas, lo que se puede deber a que este municipio ofrece oportunidades laborales específicamente en el sector turístico de la zona caribe.



## Comportamiento del PIB por ramas de actividad económica - 2023- Tercer Trimestre

| Actividad económica                                                                                   | Serie original                                      |                                         | Serie ajustada por efecto estacional y calendario  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                                       | Anual                                               | Año corrido                             | Trimestral                                         |
|                                                                                                       | 2023 <sup>Pr</sup> - III / 2022 <sup>Pr</sup> - III | 2023 <sup>Pr</sup> / 2022 <sup>Pr</sup> | 2023 <sup>Pr</sup> - III / 2023 <sup>Pr</sup> - II |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca                                                    | 1,8                                                 | 0,5                                     | 1,2                                                |
| Explotación de minas y canteras                                                                       | 3,5                                                 | 3,8                                     | 2,0                                                |
| Industrias manufactureras                                                                             | -6,2                                                | -3,2                                    | -1,6                                               |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado <sup>2</sup>                              | 2,5                                                 | 1,7                                     | 0,8                                                |
| Construcción                                                                                          | -8,0                                                | -5,0                                    | -2,7                                               |
| Comercio al por mayor y al por menor <sup>3</sup>                                                     | -3,5                                                | -2,1                                    | -0,1                                               |
| Información y comunicaciones                                                                          | -1,2                                                | 0,7                                     | -0,7                                               |
| Actividades financieras y de seguros                                                                  | 1,6                                                 | 8,8                                     | -0,9                                               |
| Actividades inmobiliarias                                                                             | 1,8                                                 | 1,9                                     | 0,4                                                |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas <sup>4</sup>                                        | -0,8                                                | 0,3                                     | -0,3                                               |
| Administración pública, defensa, educación y salud <sup>5</sup>                                       | 5,3                                                 | 4,0                                     | 0,9                                                |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios <sup>6</sup> | 4,9                                                 | 11,8                                    | -0,9                                               |
| <b>Valor agregado bruto</b>                                                                           | <b>-0,1</b>                                         | <b>1,0</b>                              | <b>0,1</b>                                         |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos                                                      | -1,8                                                | 1,0                                     | 0,1                                                |
| <b>Producto Interno Bruto</b>                                                                         | <b>-0,3</b>                                         | <b>1,0</b>                              | <b>0,2</b>                                         |

## Producto Interno Bruto

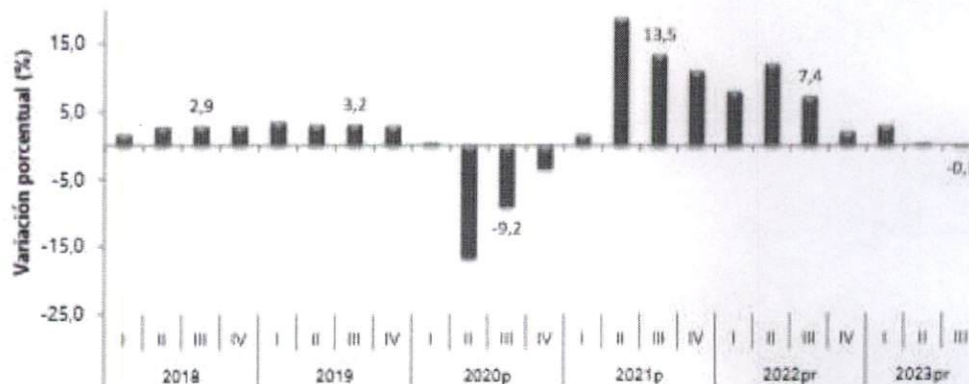
En el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr.



## Producto Interno Bruto (PIB)

### III trimestre 2023 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto  
Tasa de crecimiento en volumen<sup>1</sup>  
2018-I / 2023<sup>pr</sup>-III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

<sup>1</sup>Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

<sup>pr</sup>preliminar

<sup>p</sup>provisional

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 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 decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 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 0,2%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

Explotación de minas y canteras crece 2,0%.

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,2%.

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación;

Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,9%



Actividades inmobiliarias: En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

#### Tasa de crecimiento en Volumen Actividades inmobiliarias 2024 — Tercer trimestre

| Actividad económica       | Tasas de crecimiento (%)                          |                                         |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                           | Serie original                                    |                                         | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
|                           | Anual                                             | Año corrido                             | Trimestral                                        |
|                           | 2023 <sup>pr</sup> -III / 2022 <sup>pr</sup> -III | 2023 <sup>pr</sup> / 2022 <sup>pr</sup> | 2023 <sup>pr</sup> -III / 2023 <sup>pr</sup> -II  |
| Actividades inmobiliarias | 1,8                                               | 1,9                                     | 0,4                                               |

Fuente: DANE. Cuentas nacionales

<sup>pr</sup> preliminar

<sup>1</sup>Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

#### Índice de Precios al Consumidor

En enero de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,92%, y la variación anual fue 8,35%. En enero de 2024 la variación anual del IPC fue 8,35%, es decir, 4,90 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,25%.

Variación mensual y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) Total, nacional

2023 - 2024 (enero)

| IPC       | Enero             |      |                 |      |
|-----------|-------------------|------|-----------------|------|
|           | Variación Mensual |      | Variación Anual |      |
|           | 2023              | 2024 | 2023            | 2024 |
| IPC total | 1,78              | 0,92 | 13,25           | 8,35 |

Fuente: DANE, IPC.

Fuente: DANE, IPC.



En enero de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,92%, y la variación anual fue 8,35%. En enero de 2024 la variación anual del IPC fue 8,35%, es decir, 4,90 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,25%.

El comportamiento mensual del IPC total en enero de 2024 (0,92%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Transporte y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Transporte (1,99%) y Restaurantes y hoteles (1,72%)

En enero de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,92%, frente a diciembre de 2023. La división Transporte registró una variación mensual de 1,99%, siendo esta la mayor variación mensual. En enero de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: peajes (7,76%), gastos reglamentarios relacionados con la propiedad, manejo y alquiler de vehículos (7,28%) y combustibles para vehículos (3,88%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-5,50%), piezas para bicicleta (-1,23%) y llantas y neumáticos, rines para vehículo (-1,13%).

La división Restaurantes y hoteles registró una variación mensual de 1,72%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En enero de 2024 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,90%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,81%) y bebidas calientes (1,47%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (0,04%), gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (comida, bebidas, cover) (1,05%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,19%).

La división Recreación y cultura registró una variación mensual de -0,21%, siendo esta la menor variación mensual. En enero de 2024 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) (-3,46%), equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-1,93%) y plantas naturales: ramos de flores, matas, arbustos (-1,70%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: compra de periódicos (4,57%), servicios prestados por escenarios deportivos (2,86%) y servicios recreativos (2,42%).

La división Información y comunicación registró una variación mensual de -0,12%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En enero de 2024 la única disminución de precio se registró en la subclase: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-1,78%).

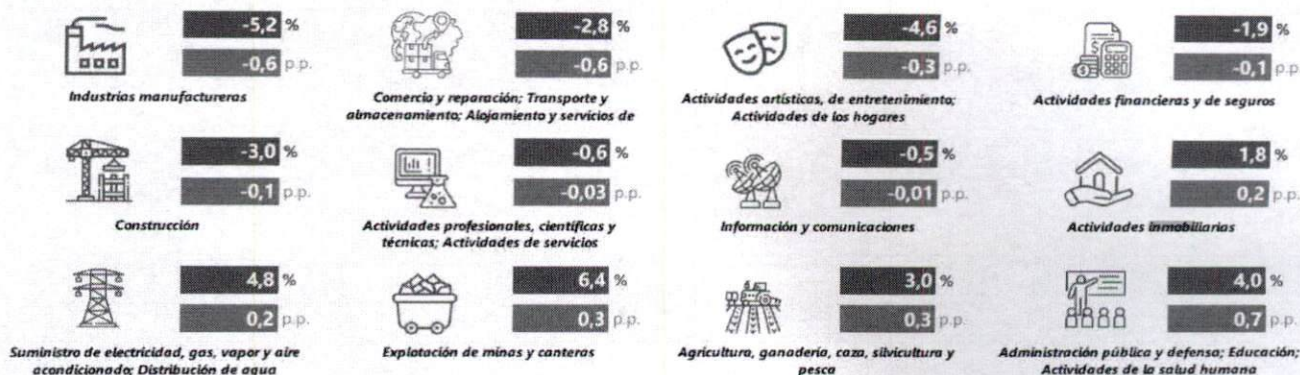
En enero de 2024 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,13 puntos porcentuales, combustibles para vehículos con 0,13 puntos porcentuales y transporte urbano (incluye tren y metro) con 0,12 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: huevos con -0,04 puntos porcentuales, plátanos con -0,02 puntos porcentuales y paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernoctar) con -0,02 puntos porcentuales.



## Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)

Tasa de crecimiento anual (%) y contribuciones a la variación del ISE en volumen<sup>1</sup>

Septiembre 2023<sup>PR</sup>



Indicador de Seguimiento a la Economía **-0,1 %**

Tasa de crecimiento anual

Contribución\* a la variación porcentual del ISE

NOTA: El ISE es un indicador de alta frecuencia de la actividad económica con periodicidad mensual. Es armonizado de tal forma que, al cierre de cada trimestre, su variación coincide con el valor agregado bruto.

<sup>1</sup> Las variaciones anuales se calculan a partir de la serie original.

<sup>2</sup> Por efecto del redondeo, la suma de las contribuciones puede no coincidir con la variación del ISE.

<sup>3</sup> preliminar

p.p.: puntos porcentuales

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

## Producto Interno Bruto (PIB)

Enfoque de la producción

Revisiones de la tasa de

crecimiento anual (%) en volumen<sup>1</sup>

Valor agregado por actividad económica

Primer y segundo trimestre 2023<sup>PR</sup>

| Actividad económica                                                                      | 2023 <sup>PR</sup> - I |                       | 2023 <sup>PR</sup> - II |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                          | Publicado <sup>2</sup> | Revisado <sup>3</sup> | Publicado <sup>2</sup>  | Revisado <sup>3</sup> |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca                                       | 0,8                    | 0,8                   | -1,4                    | -1,2                  |
| Explotación de minas y canteras                                                          | 4,4                    | 4,2                   | 3,8                     | 3,8                   |
| Industrias manufactureras                                                                | 0,9                    | 0,9                   | -4,0                    | -4,0                  |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado                              | 1,3                    | 1,3                   | 1,3                     | 1,4                   |
| Construcción                                                                             | -3,5                   | -3,3                  | -3,7                    | -3,4                  |
| Comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y servicios de comida      | 0,6                    | 0,6                   | -3,2                    | -3,2                  |
| Información y comunicaciones                                                             | 2,6                    | 2,5                   | 1,1                     | 0,9                   |
| Actividades financieras y de seguros                                                     | 22,8                   | 22,8                  | 3,7                     | 3,7                   |
| Actividades inmobiliarias                                                                | 2,0                    | 2,0                   | 1,8                     | 1,8                   |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas                                        | 2,0                    | 2,0                   | -0,2                    | -0,3                  |
| Administración pública y defensa, educación y salud                                      | 1,9                    | 1,9                   | 4,5                     | 4,5                   |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios | 18,9                   | 18,9                  | 12,2                    | 12,1                  |
| Valor agregado                                                                           | 3,0                    | 2,9                   | 0,3                     | 0,4                   |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos                                         | 4,1                    | 4,1                   | 0,8                     | 1,1                   |
| Producto Interno Bruto                                                                   | 3,0                    | 3,0                   | 0,3                     | 0,4                   |

<sup>1</sup> Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

<sup>2</sup> Publicado el 15 de agosto de 2023

<sup>3</sup> Revisado el 15 de noviembre de 2023

\*Por efecto del redondeo, la suma de las contribuciones puede no coincidir con el total

<sup>PR</sup> preliminar

Fuente: DANE, Cuentas nacionales



En el segundo trimestre de 2023<sup>pr</sup>, el valor agregado de las actividades inmobiliarias bajo un 1,8%, en su serie original, respecto al mismo periodo I de 2023<sup>pr</sup>. Para la serie ajustada de efecto estacional y calendario.

### Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En enero de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,81%), combustibles para vehículos (3,88%), transporte urbano (incluye tren y metro) (2,64%), arriendo imputado (0,79%), electricidad (2,15%), arriendo efectivo (0,81%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,90%), frutas frescas (2,82%), hortalizas y legumbres frescas (5,24%) y servicio doméstico (2,40%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: huevos (-4,46%), plátanos (-4,79%), paquetes turísticos completos, incluye paquetes de viajes de excursión realizados durante un día (sin pernóctar) (-3,46%), tomate (-4,41%) y transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-5,50%)

### Empleo en el sector Inmobiliario

| Rama de actividad                                                                   | Total nacional    |                   |                        |                       |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                                     | Diciembre<br>2022 | Diciembre<br>2023 | Distribución %<br>2023 | Variación<br>absoluta | Contribución en<br>p.p. |
| <b>Población ocupada</b>                                                            | <b>22.468</b>     | <b>22.864</b>     | <b>100</b>             | <b>396</b>            |                         |
| Comercio y reparación de vehículos                                                  | 3.814             | 4.133             | 18,1                   | 319                   | 1,4                     |
| Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos        | 1.828             | 1.966             | 8,6                    | 138                   | 0,6                     |
| Alojamiento y servicios de comida                                                   | 1.551             | 1.647             | 7,2                    | 96                    | 0,4                     |
| Transporte y almacenamiento                                                         | 1.611             | 1.665             | 7,3                    | 54                    | 0,2                     |
| Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos <sup>a</sup>            | 660               | 715               | 3,1                    | 54                    | 0,2                     |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca                                  | 3.069             | 3.114             | 13,6                   | 45                    | 0,2                     |
| Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana           | 2.655             | 2.673             | 11,7                   | 18                    | 0,1                     |
| Actividades financieras y de seguros                                                | 438               | 441               | 1,9                    | 3                     | 0,0                     |
| Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios | 1.975             | 1.958             | 8,6                    | -17                   | -0,1                    |
| Actividades inmobiliarias                                                           | 269               | 245               | 1,1                    | -24                   | -0,1                    |
| Información y comunicaciones                                                        | 400               | 333               | 1,5                    | -66                   | -0,3                    |
| Construcción                                                                        | 1.684             | 1.596             | 7,0                    | -88                   | -0,4                    |
| Industrias manufactureras                                                           | 2.511             | 2.376             | 10,4                   | -135                  | -0,6                    |

FUENTE: DANE, GEIH.



### Aspecto Legal

De acuerdo con lo señalado en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, al contrato de arrendamiento le son aplicables las normas civiles (arts. 1.973 a 2.035) y comerciales (arts. 518 a 524) que lo regulan. La forma de seleccionar al contratista de conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, por cuanto el arrendamiento de bienes inmuebles, de acuerdo con la mencionada disposición legal es una de sus causales.

De igual forma, debe tenerse en cuenta que el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 que establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva. Y demás leyes y normas aplicables al presente proceso.

Razones por las cuales se ha recurrido a la selección por conducto de contratación directa, previa formulación del presente estudio del sector.

### Aspecto Financiero

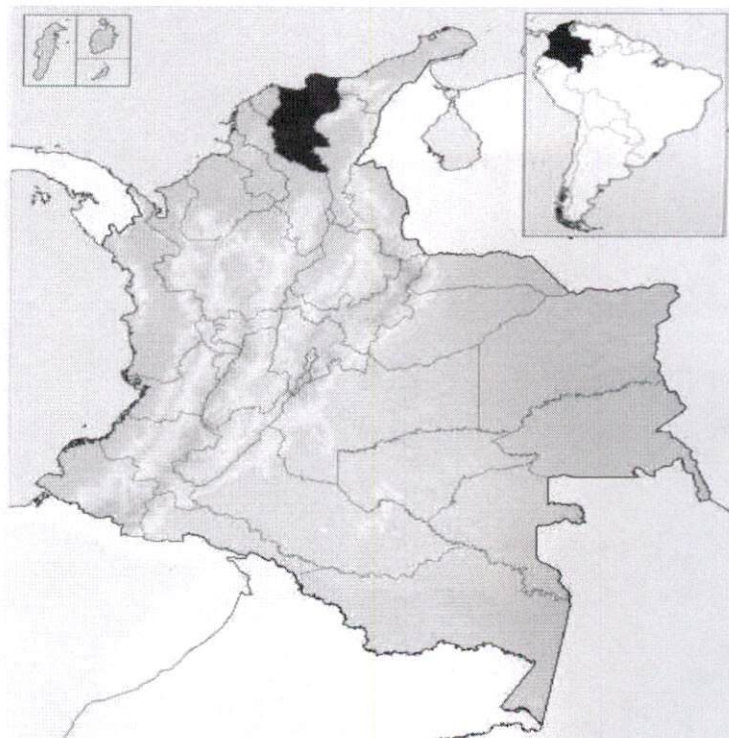
No aplica, toda vez que se analiza que las obligaciones del objeto contractual que se enmarca en el sector pueden ser adelantadas por persona natural o jurídica legalmente constituida, la cuales no requieren de una capacidad financiera para respaldar el objeto contractual.

### Sector Inmobiliario Departamento del Magdalena

#### Santa Marta - Magdalena

Santa Marta, oficialmente Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, es la capital del departamento de Magdalena, Colombia. Fue fundada el 29 de julio de 1525 por el conquistador español Rodrigo de Bastidas.

Esta ciudad, emplazada en la bahía homónima, es uno de los principales destinos del Caribe colombiano. Su casco urbano se encuentra entre la Sierra Nevada de Santa Marta y el mar Caribe y se haya a pocos kilómetros del parque Tayrona. Á su vez, entre sus sitios culturales e históricos, se encuentran la Casa de la Aduana, la Catedral Basílica, la Biblioteca Banco de la República, el Seminario San Juan Nepomuceno, el camellón Rodrigo de Bastidas, el parque Santander y el de los Novios.



Su núcleo más poblado y de mayor actividad comercial aparece en la tradicional zona central, cerca de la Plaza de Mercado. El plano comprendido entre la carrera Primera, la Calle 22 y la Avenida del Ferrocarril enmarca su Centro Histórico y su núcleo comercial.

La economía de Santa Marta se basa en el turismo, el comercio, la actividad portuaria, la pesca y la agricultura, en ese mismo orden. El Distrito mantiene una producción agrícola aproximada de 16.053 toneladas, cultivadas en un área aproximada de 44.051 hectáreas. Los principales productos agrícolas son: banano, café, cacao, frutales y yuca.

Santa Marta es un puerto de importancia para el país, gracias a su ubicación geográfica pues posee un calado natural que beneficia el transcurso y los abordajes de los barcos, además de ser el puerto más profundo del continente americano y uno de los más seguros del mundo. Por lo tanto, muchas son las embarcaciones comerciales que llegan a la ciudad, lo cual contribuye a la economía de la región. La Sociedad Portuaria de Santa Marta es la organización encargada de los puertos.

### Arquitectura y Urbanismo

En la cabecera principal predomina el plano en cuadrícula, adoptado de la arquitectura romana por los españoles e impuesto posteriormente en Iberoamérica, como es el caso de Catedral Basilica de Santa Marta. Este sector conserva varias edificaciones, pero su carácter colonial ha desaparecido virtualmente. Aún se aprecian algunas escasas edificaciones, la mayoría de ellas del Período Republicano, pero muchas otras han sido remplazadas por edificaciones modernas.

Se destaca especialmente la Catedral con un sentido arquitectónico que la hace única a nivel latinoamericano y en cuyo interior aún reposan los restos de Rodrigo de Bastidas, su fundador. También se encuentra en la Quinta de San Pedro Alejandrino hacienda donde murió Simón Bolívar, la Casa de la Aduana o el Claustro San Juan de Nepomuceno. Santa Marta



tiene barrios residenciales en zonas no específicamente localizadas, principalmente al lado y lado de la avenida que conduce a la Quinta de San Pedro Alejandrino, y otros núcleos.

Diversas obras escultóricas muestran la cultura autóctona y aquellas dedicadas a próceres conforman también sitios de atracción turística. Entre estos sobresalen la estatua Rodrigo de Bastidas en el camellón o paseo ubicado en la playa de la bahía de Santa Marta, el Homenaje a la Etnia Tayrona ubicado en una pequeña glorieta en la carrera primera con calle 22."

### Actividad Económica del Departamento.

Durante los últimos años, el sector inmobiliario en Santa Marta ha presentado un crecimiento significativo debido al desarrollo de la ciudad en el tema de predio y vivienda. Cada vez son más las personas interesadas en adquirir propiedades para darle inicio a un nuevo proceso de residencia que cubra las necesidades básicas del día a día.

La ciudad ofrece variedad de sectores para la preferencia de cada persona interesada en la compra o arriendo de vivienda. Los más codiciados son las zonas centrales del casco urbano que ofrecen una serie de ventajas en cuanto al transporte y movilidad se refiere, seguido de los ubicados cerca al paisaje marino, que, a pesar de tener un precio más alto, presentan una serie de exclusividades que justifican su valor.

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

El sector inmobiliario de la ciudad muestra una oferta dinámica, al brindar edificios con diseños innovadores y espacios comunes con altos estándares de confort y comodidad, siendo esta, la estrategia de mercado inmobiliario para la clase media y alta en Colombia, la cual ha obtenido movimientos positivos en el sector, mejorando las opciones para los potenciales compradores.

La Región Caribe no es ajena a esa dinámica nacional ya que Barranquilla, Santa Marta y Cartagena se consolidan como las ciudades de esta zona del país donde se concentra el mayor desarrollo de la actividad edificadora. Las continuas construcciones en la ciudad exponen un crecimiento en la parte estructural, ampliando así la variedad de oportunidades para los residentes del sector.

Se busca una visión más amplia de ciudad que sea generosa con el desarrollo socioeconómico de sus habitantes y asimismo rentable para quienes invierten y realizan negocios en este territorio. Santa Marta como inversión se está gestionando en manera de construcción como ciudad integral, en donde se han identificado cuatro líneas claves como los son: la visión a largo plazo, acceso a vivienda, gestión del suelo y equipamiento social.

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

Si bien es cierto, la ciudad de Santa Marta es una ciudad en la que hay grandes expectativas, pues sus indicadores muestran gran potencial, se ha evidenciado el no movimiento en absorción por metro cuadrado de oficinas.

Lo cual se ve reflejado con mucha inversión, pero con retornos lentos.

Por lo cual, el mercado inmobiliario (oficinas) se encuentra tratando de ocupar su oferta por metro cuadrado, a través de oficinas, el funcionamiento de call center y BackOffice debido a la calidad y cantidad del bilingüismo en la ciudad.

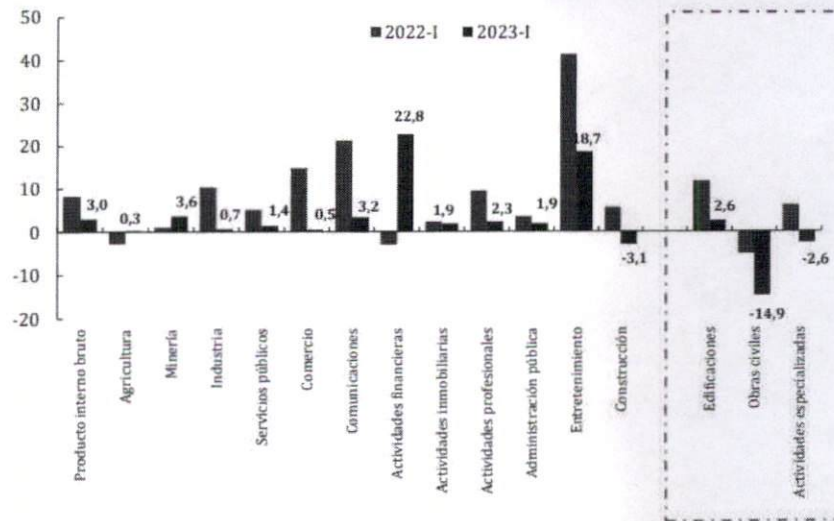


## INDICADORES ECONOMICOS ACTIVIDAD EDIFICADORA

## 1.1 Producto Interno Bruto-Oferta

Variación anual del PIB trimestral

Primer trimestre del año – 2022 vs 2023



El PIB total presentó un crecimiento anual de 2,9% en el primer trimestre de 2023 inferior al 8,1 del primer trimestre de 2022. En este periodo el sector de la construcción registró un decrecimiento de -3,1% anual, debido a un decrecimiento del sector de obras civiles y del sector de actividades especializadas en -14,9%, -2,6% respectivamente, y un crecimiento del sector de edificaciones en 2,6%

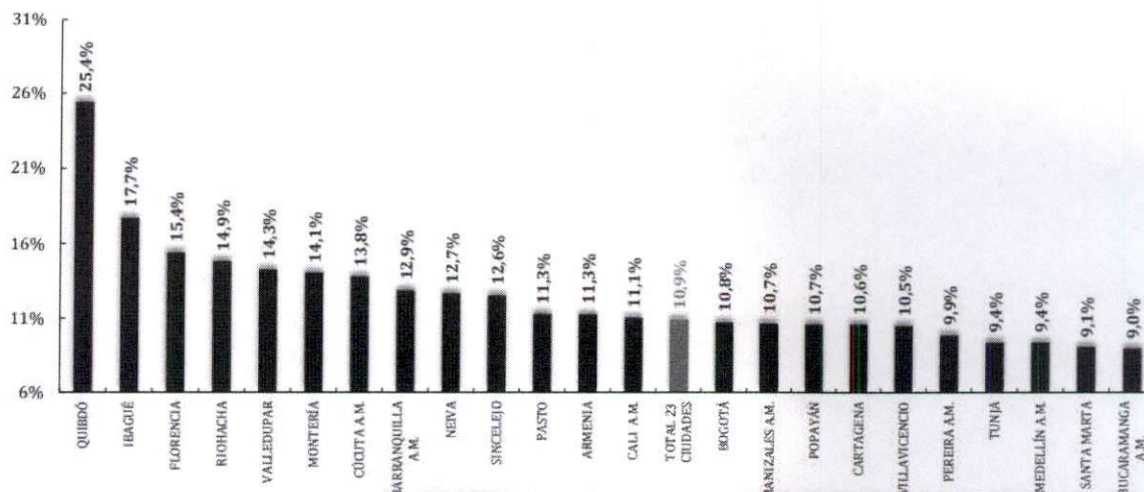
Fuente: DANE. Elaboración DEET

FUENTE: INFORME DE ACTIVIDAD EDIFICADORA JULIO 2023

Mercado Laboral



### Tasa de desempleo -23 ciudades Trimestre móvil - mayo de 2023



• Regionalmente, diez ciudades presentaron un nivel de desempleo inferior al registrado por el promedio de las 23 ciudades en mayo de 2023 (10,9%).

Fuente: DANE, Elaboración DEET

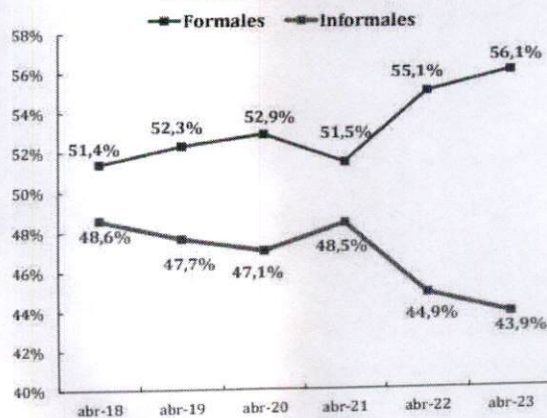
### Empleo formal —Principales ciudades

#### 2.1 Mercado Laboral

#### Empleo informal —Principales ciudades (Trimestre móvil- abril)

| Región        | abr-22 | abr-23 |
|---------------|--------|--------|
| Medellín      | 42,2%  | 38,9%  |
| Manizales     | 39,8%  | 33,4%  |
| Bogotá        | 33,1%  | 33,2%  |
| Cali          | 48,0%  | 49,9%  |
| Pereira       | 45,0%  | 43,1%  |
| Cartagena     | 59,8%  | 54,6%  |
| Barranquilla  | 54,7%  | 57,2%  |
| Villavicencio | 56,8%  | 55,4%  |
| Bucaramanga   | 50,0%  | 45,6%  |
| Ibagué        | 53,2%  | 49,2%  |
| Pasto         | 55,0%  | 54,8%  |
| Montería      | 58,7%  | 62,5%  |
| Cúcuta        | 65,8%  | 59,3%  |
| Tunja         | 41,9%  | 39,2%  |
| Florencia     | 62,9%  | 58,9%  |
| Popayán       | 50,5%  | 55,6%  |
| Valledupar    | 63,4%  | 62,6%  |
| Quibdó        | 55,6%  | 59,0%  |
| Neiva         | 53,5%  | 52,0%  |
| Risaralda     | 45,0%  | 43,1%  |
| Santa Marta   | 62,3%  | 63,9%  |
| Armenia       | 45,1%  | 44,5%  |
| Sincedejo     | 66,2%  | 69,3%  |
| 23 ciudades   | 44,9%  | 43,9%  |

#### Informalidad -Total 23 áreas (Trimestre móvil - abril)



En la última medición con corte a abril de 2023 la tasa de formalidad fue de (56,1%). Se destaca Bogotá al obtener la menor participación de trabajadores informales del país (33,2%).

Fuente: DANE, Elaboración DEET.



## IPC

El Índice de Precios al Consumidor, es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores en Colombia

La siguiente información es obtenida del Índice de Precios al Consumidor, base diciembre 2018 = 100,00

| Años | Meses      | Índice | Variación |             |
|------|------------|--------|-----------|-------------|
|      |            |        | Mensual   | Acumulada 2 |
| 2022 | NOVIEMBRE  | 124,89 | 0,76      | 12,69       |
|      | DICIEMBRE  | 126,49 | 1,28      | 1,28        |
| 2023 | ENERO      | 128,76 | 1,80      | 3,10        |
|      | FEBRERO    | 130,87 | 1,64      | 4,79        |
|      | MARZO      | 132,26 | 1,06      | 5,90        |
|      | ABRIL      | 133,25 | 0,75      | 6,70        |
|      | MAYO       | 133,80 | 0,42      | 7,14        |
|      | JUNIO      | 134,21 | 0,30      | 7,46        |
|      | JULIO      | 134,87 | 0,50      | 8,00        |
|      | AGOSTO     | 135,82 | 0,71      | 8,76        |
|      | SEPTIEMBRE | 136,55 | 0,54      | 9,34        |
|      | OCTUBRE    | 136,90 | 0,25      | 9,62        |
|      | NOVIEMBRE  | 137,57 | 0,49      | 10,15       |

La siguiente información es obtenida del Índice de Precios al Consumidor, base diciembre 2018 = 100,00

| Años | Meses      | Índice | Variación |             |
|------|------------|--------|-----------|-------------|
|      |            |        | Mensual   | Acumulada 2 |
| 2023 | NOVIEMBRE  | 137,57 | 0,49      | 10,15       |
|      | DICIEMBRE  | 138,20 | 0,46      | 0,46        |
| 2024 | ENERO      |        |           |             |
|      | FEBRERO    |        |           |             |
|      | MARZO      |        |           |             |
|      | ABRIL      |        |           |             |
|      | MAYO       |        |           |             |
|      | JUNIO      |        |           |             |
|      | JULIO      |        |           |             |
|      | AGOSTO     |        |           |             |
|      | SEPTIEMBRE |        |           |             |
|      | OCTUBRE    |        |           |             |
|      | NOVIEMBRE  |        |           |             |

## Técnicos

Los aspectos técnicos del inmueble se estructuraron de acuerdo con la necesidad de la dependencia de brindar una infraestructura adecuada para garantizar la eficiente y oportuna prestación del servicio a la ciudadanía, así como garantizar



la seguridad y salud en el trabajo de los servidores que allí laboran, de conformidad con las exigencias de la legislación laboral colombiana y los convenios internacionales.

La Entidad Estatal ha evaluado las diferentes opciones que ofrece el mercado y se ha definido que la mejor opción del inmueble a arrendar cumple o tiene las siguientes características:

- a) Un área total de construcción igual o superior a trescientos metros cuadrados (300) M2
- b) Instalaciones para recepción
- c) Área habilitada para sala de espera y división protegida en cuatro puestos de trabajo
- d) Salón de destinada a capacitaciones
- e) Cuarto o área de cocina
- f) Salón amplio para módulos de trabajo
- g) Mínimo tres baños adicionales a los privados
- h) Equipamiento de Aire Acondicionado en todas las áreas de la oficina, a los cuales deberá garantizar su mantenimiento preventivo y/o correctivo.
- i) Espacio de parqueo de al menos un vehículo.
- j) Ascensor y acceso a personas con discapacidad
- k) Vigilancia 24 horas.

Para identificar y analizar los procesos de contratación de Entidades Estatales que han adquirido en el pasado el bien y/o servicios y de ello extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación, se realizó la búsqueda en la Página de Colombia Compra Eficiente – SECOP II de procesos de contratación de la Alcaldía Distrital de Santa Marta y de otras Entidades del Estado relacionados con el objeto de este análisis, obteniendo como resultado la siguiente información:

| ITEM | TIPO DE CONTRATO | OBJETO                                                                                                    | VALOR          | PLAZO    | N° DE CONTRATO | ENTIDAD                 | AREA TOTAL |
|------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|----------------|-------------------------|------------|
| 1    | Arrendamiento    | Arrendamiento de un inmueble destinado para el funcionamiento de la oficina de la secretaria de Movilidad | \$ 207,707,360 | 4 meses  | A323-2023      | Distrito de Santa Marta | 360 M2     |
| 2    | Arrendamiento    | Arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de la Secretaria de Movilidad          | \$350.000.000  | 6 meses  | A1032-2023     | Distrito de Santa Marta | 360 M2     |
| 3    | Arrendamiento    | Arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de la Secretaria de Movilidad          | \$200.000.000  | 10 meses | PS539-2023     | Distrito de Santa Marta | 360 M 2    |

| ITEM | TIPO DE CONTRATO | OBJETO                                                                                                  | VALOR         | PLAZO    | N° DE CONTRATO | ENTIDAD              | AREA TOTAL  |
|------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|----------------|----------------------|-------------|
| 1    | Arrendamiento    | Contratar a título de arriendo un inmueble con destino al funcionamiento de las procuradurías regional, | \$524.466.663 | 619 días | CD-194-2020    | Procuraduría General | 459.89 M237 |



|   |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |            |                     |                                                              |        |
|---|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------------------|--------|
|   |               | judiciales penales, de familia, agrarias, administrativas y el grupo de apoyo técnico de regalía                                                                                                                                                                                                |               |            |                     |                                                              |        |
| 2 | Arrendamiento | Tomar en arriendo el inmueble para el funcionamiento de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en Cartagena y demás dependencias de la SNR.                                                                                                                                            | \$300.058.500 | 300 días   | CD 214 - 2020       | La oficina de registro de instrumentos públicos de Cartagena | 615 M2 |
| 3 | Arrendamiento | Arriendo de una infraestructura educativa en el sector de nuevo amanecer, para la prestación de servicios educativos a la población matriculada en la institución educativa nuestra señora de la paz.                                                                                           | \$156.000.000 | 312 (Días) | CD-1516-2022        | Alcaldía municipio de Villavicencio                          | 780 M2 |
| 4 | Arrendamiento | Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de girardot en la calle 20 no. 10 - 49 con destino para el funcionamiento de los ambientes de formación del centro de la tecnología del diseño y la productividad empresarial de girardot de la regional cundinamarca del sena. | \$191.639.381 | 345 (Días) | CD-CMC-DIR-003-2024 | Sena regional cundinamarca grupo de apoyo                    | 490 M2 |

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

De acuerdo con los cuadros anteriormente expuestos, se tiene la siguiente información:

- Objeto: Los objetos relacionados en los cuadros obedecen al arrendamiento de bienes inmuebles. No obstante, lo anterior, cada proceso ajusta su objeto de acuerdo con las necesidades presentadas y al inmueble que se encuentra adquiriendo en calidad de arriendo.
- Modalidad: según lo consultado, se encontró procesos que se llevaron a cabo a través de la modalidad de Contratación Directa



- Presupuesto: Las cuantías de los contratos han sido determinadas de acuerdo con las necesidades, condiciones de los inmuebles y el valor del mercado inmobiliario en la zona.
- Plazo o fecha de Finalización: De acuerdo con el objeto de estudio, se evidencia que los plazos varían de acuerdo con las necesidades y asignaciones presupuestales.

De manera generalizada para este análisis, se tiene que el arrendamiento de bienes inmuebles se puede contratar con personas naturales o jurídicas. La Alcaldía Distrital de Santa Marta ha celebrado contratos de arrendamiento de inmuebles para sus distintas dependencias

## ESTUDIO DE LA OFERTA

### 1. ¿Quién presta el servicio?

En Colombia, las inmobiliarias se dedican a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias relacionadas con: la compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles.

No obstante, lo anterior, la Entidad podrá celebrar contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas si se llena el cumplimiento de todos los requisitos solicitados.

## ANÁLISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO

### Inmobiliarias

| NOMBRE                         | UBICACIÓN                                      |
|--------------------------------|------------------------------------------------|
| OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S. | CARRERA 2 15 22 OF 503, SANTA MARTA, MAGDALENA |
| CAMPO GRANDE S.A.S             | CALLE 12 # 2-96                                |
| MULTIDESARROLLO URBANO S.A.S   | CARRERA 29 NO. 42 – 91 SANTA CRUZ              |
| MONTOLLA & CÍA EN C            | CALLE 4 #13-39 PISO 12                         |
| SANTA MARCA FINCA RAIZ         | CARRERA 1C #22-26                              |
| TAYRONA INMOBILIARIA           |                                                |

### Páginas de Anuncios Inmobiliarios en páginas WEB

Durante el estudio, se pudo evidenciar que propietarios de bienes inmuebles publican en páginas Web de anuncios las propiedades en calidad de arriendo o venta.

A continuación, se presenta las páginas encontradas:

- <https://www.fincaraiz.com.co/>
- [www.olx.com.co](http://www.olx.com.co)
- <https://www.metrocuadrado.com/>

## ANÁLISIS DE LAS COTIZACIONES/ ESTUDIO DE MERCADO

Con el fin de determinar el presupuesto oficial para iniciar el proceso de contratación cuyo objeto consiste en el "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL Y SOSTENIBLE DE SANTA MARTA", el Distrito de Santa Marta solicito cotización de los siguientes ítems:



El inmueble solicitado debe tener como mínimo las siguientes especificaciones técnicas:

- Un área total de construcción igual o superior a trescientos metros cuadrados (300) M2
- Instalaciones para recepción
- Área habilitada para sala de espera y división protegida en cuatro puestos de trabajo
- Salón de destinada a capacitaciones
- Cuarto o área de cocina
- Tres o más oficinas privadas, al menos dos con baño privado
- Salón amplio para módulos de trabajo
- Mínimo tres baños adicionales a los privados
- Equipamiento de Aire Acondicionado en todas las áreas de la oficina.
- Espacio de parqueo de al menos un vehículo.
- Ascensor y acceso a personas con discapacidad
- Vigilancia 24 horas.
- Ubicación deseable, centro histórico de la ciudad de Santa Marta

Ahora bien, se realizó la búsqueda de las instalaciones solicitando cotizaciones por correo electrónico a las distintas inmobiliarias identificadas en la ciudad, sin embargo sólo se obtuvo respuesta de las siguientes personas naturales o jurídicas:

- OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S;
- TAYRONA INMOBILIARIA SAS
- SANTA MARTAINMOBILIARIA

| Descripción General                                | NOMBRE DEL OFERENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                    | OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SANTA MARTA INMOBILIARIA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TAYRONA INMOBILIARIA                                                                                                                                                                                                                                             |
| VALOR TOTAL<br>CANON DE<br>ARENDAMIENTO<br>MENSUAL | \$53.000.000<br>IVA INCLUIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | \$25.000.000 + IVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | \$75.000.000 + IVA                                                                                                                                                                                                                                               |
| AREA                                               | 309.85 M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 240 M2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.715 M2                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CARACTERÍSTICAS                                    | 6 OFICINAS PRIVADAS<br>SALON DE CONFERENCIAS<br>AREA COMUN PARA MÓDULOS<br>SALA DE ESPERA<br>5 BAÑOS<br>COCINA<br>CUARTO DE SISTEMAS<br>AIRES ACONDICIONADOS EN TODOS<br>LOS AMBIENTES<br>PARQUEADERO PARA UN VEHICULO<br>MÓDULO PARA ATENCIÓN AL<br>PÚBLICO<br>UBICADO EN EL CENTRO HISTÓRICO<br>DE LA CIUDAD<br>ASCENSOR<br>VIGILANCIA 24 HORAS<br>INCLUYE ADMINISTRACIÓN | 4 OFICINAS PRIVADAS<br>3 BAÑOS<br>ESPACIO PARA RECEPCIÓN<br>UBICADO EN EL CENTRO<br>HISTÓRICO<br><br>NO CUENTA CON EL AREA<br>DEFINIDA EN LAS NECESIDADES<br>DEL ESTUDIO PREVIO<br>NO CUENTA CON MODULOS,<br>DIVISIONES<br>NO CUENTA CON AIRES<br>ACONDICIONADOS<br>NO INCLUYE EL PAGO DE<br>ADMINISTRACIÓN<br>ADECUACIONES LOCATIVAS NO<br>INCLUIDAS | 7 OFICINAS PRIVADAS<br>4 BAÑOS<br>SALON COMUN<br>10 PARQUEADEROS<br>NO CUENTA CON VIGILANCIA<br>PRIVADA<br>NO CUENTA CON AIRES<br>ACONDICIONADOS<br>NO CUENTA CON MODULOS<br>ADECUACIONES LOCATIVAS<br>NO INCLUIDAS<br>NO ESTÁ UBICADO EN EL<br>CENTRO HISTÓRICO |



La secretaría de movilidad del Distrito se encuentra en un proceso de mejoramiento en la prestación de sus servicios a la ciudadanía, por este motivo la entidad requiere espacios adecuados para una atención al usuario de mejor calidad con los espacios sugeridos por los protocolos de bioseguridad para la adaptación a la nueva normalidad.

La secretaría de movilidad no cuenta con el mobiliario propio en lo que respecta a divisiones de oficinas, ni aires acondicionados necesarios para dotar un espacio que no esté previamente adecuado para el funcionamiento de las oficinas, es por esto que es menester que el bien inmueble a contratar cuente de ante mano con las divisiones, ductos para el cableado de red e internet y sistemas de aires acondicionados dadas las altas temperaturas de la ciudad.

Las dos oficinas cotizadas por Tayrona inmobiliaria y Santa Marta Inmobiliaria, no cuentan con las adecuaciones para la prestación de los servicios de la secretaría de movilidad tales como divisiones, seguridad privada y aires acondicionados, los cuales fueron establecidos como necesarios en los Estudios Previos de la presente contratación. Adicionalmente, la cotización presentada por Obispo Rovira Asociados S.A.S. se adecua al tiempo en el que se utilizará el servicio de arrendamiento.

Aunado a lo anteriormente expuesto se tiene que el sitio ofrecido por Obispo Rovira Asociados S.A.S. cuenta con una excelente ubicación, esto es, cerca de las principales entidades públicas de Santa Marta, facilitando el reconocimiento y la colaboración entre las mismas, además se tiene que brindar facilidad de acceso a los usuarios.

Entre las características técnicas favorables de la propuesta de Obispo Rovira Asociados S.A.S., se tiene que el sitio es plenamente reconocido por la comunidad y brinda facilidad de acceso a los usuarios. Los moradores del sector aceptan y reconocen la prestación del servicio en ese lugar como favorable para el orden público y la convivencia sana. Además, cambiar de lugar las instalaciones podría generar costos adicionales para la Alcaldía y traumatismos en la prestación de los servicios a los usuarios.

Finalmente tenemos que la Alcaldía Distrital de Santa Marta suscribió en las vigencias 2020 a 2023 contratos de arrendamiento del mismo bien inmueble con Obispo Rovira Asociados S.A.S. para la ubicación y funcionamiento de la Secretaría de Movilidad y en todos los contratos de arrendamiento celebrados la ejecución ha sido satisfactoria y el contratista ha dado pleno cumplimiento a lo pactado. Por lo dicho se considera que la propuesta presentada por OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S. es la más favorable y cumple con las necesidades de la entidad.

Se considera a partir del análisis de las características técnicas ofertadas por cada una de las entidades, en las cuales también se contempla la necesidad de la cercanía del local ofertado a lugares como el sector bancario, la alcaldía Distrital, al ESSITS siendo estos lugares donde los usuarios realizan diligencias relacionadas con los trámites que buscan frecuentemente en la Secretaría de Movilidad, la oferta que más se adecúa a la necesidad del contratante es la presentada por OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S. por el inmueble ubicado en la Calle 15 #1C-84 Piso 6 Edificio BBVA, con un canon de arrendamiento por valor de: **CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$53.000.000) M/CTE EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y TRIBUTOS DE LEY INCLUIDOS A QUE HAYA LUGAR.**



FIDEL CASTRO TAPIA  
Secretario de movilidad



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

RESOLUCIÓN No. 875--  
( 18 MAR 2024 )

**"POR MEDIO DEL CUAL SE JUSTIFICA UNA CONTRATACION DIRECTA"**

EL ALCALDE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas por los artículos 2, 209, 314 y 315 de la Constitución Política de Colombia, las Leyes 80 de 1993, Ley 1150 del 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, y

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución de Colombia, en el inciso 2° de su artículo 2°, consagra que

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.*

Que la Constitución Política de Colombia establece en su artículo 209 que "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, (...)".

Que los Artículos 314 y 315 de Constitución Política de Colombia establecen que el alcalde es el jefe de la administración local y representante legal del municipio y/o distrito, y son atribuciones del alcalde: "(...)Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; (...)".

Que en concordancia con las disposiciones anteriores el Artículo 209 constitucional, establece que "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento, entre otros principios, en los principios de eficacia, economía, celeridad, con el fin de alcanzar el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. (...)".

Que el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29, de la Ley 1551 de 2012, dispone en el parágrafo 2, literal d), numerales 1 y 2, respectivamente, como funciones del Alcalde en relación con la Administración Municipal, entre otras: "(...)1. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; (...) 5. Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables..."

Que el artículo tercero de la Ley 80 de 1993 establece que *los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.*

Que la Secretaría de Movilidad Multimodal y Sostenible elaboró los estudios previos para la contratación de la necesidad denominada **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA."**

En dicho documento se justifica la conveniencia y la oportunidad para la celebración del contrato, ya que surge la necesidad de garantizar que la **Movilidad Multimodal y**

Calle 14 # 2 - 49 Santa Marta - Magdalena  
Computador: +57 (51420-9600) Línea Gratuita Nacional (PBX): 018000 955 532  
[www.santamarta.gov.co](http://www.santamarta.gov.co)  
Nº: 891.780.009 4

875---  
18 MAR 2024

**Sostenible**, cuenta con una sede administrativa que brinde espacios suficientes, dotados y adecuados para garantizar el logro de todos los retos y cumplimiento de sus funciones, considerando que la entidad no cuenta con la estructura e instalaciones suficientes para disponer a funcionarios, contratistas y ciudadanía en general, por lo que se hace necesario en pro del mejoramiento de las condiciones laborales, contratar el arrendamiento de un inmueble que este en capacidad de brindar un servicio eficiente, dotado de buenas condiciones luminarias, sanitarias y de salubridad.

Es menester mencionar, que la **SECRETARÍA DE MOVILIDAD MULTIMODAL Y SOSTENIBLE**, requiere contar los espacios adecuados en el inmueble a arrendar para los funcionarios de la oficina y para brindar una efectiva Atención a la Ciudadanía, garantizando la no obstrucción del espacio público y/o residencial.

Que, para suplir esa necesidad, la entidad requiere contratar el arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la dirección: piso 6 del edificio BBVA ubicado en la calle 15 #1C-84 con matrículas inmobiliarias número 080-0019748-84, 080-0019749-84, 080-0019750-84, 080-0019751-84, 080-0019752-84, 080-0019733-84, el cual cumple con las exigencias del estudio previo.

Que la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i), contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o adquisición de inmueble, el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece:

*Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante la contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en 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.*

Que, con fundamento en lo anterior, entre la **ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA y OBISPO ROVIRA ASOCIADOS S.A.S.** se celebrará mediante la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**, Contrato de Arrendamiento, atendiendo lo dispuesto en el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y del Decreto 1082 de 2015.

Que, para llevar a cabo la necesidad mencionada la entidad cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **0566 DE 5 DE MARZO DE 2024** por valor de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y/O TRIBUTOS A QUE HAYA LUGAR.**

Que los estudios y documentos previos y todo lo relativo a la contratación, puede ser consultados en la Dirección de Contratación Distrital ubicada la Calle 14 # 2 - 49 en la ciudad de Santa Marta - Magdalena y en el Sistema Electrónico de Contratación Pública - SECOP II.

Que el artículo 2.2.1.2.1.2.25 del Decreto 1082 del 2015, establece para la contratación directa, la entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener.

1. La causal que invoca para contratar directamente
2. El objeto del contrato
3. El presupuesto para su contratación
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

875--  
8 MAR 2024

Que, en virtud de las anteriores consideraciones, el Alcalde del Distrito de Santa Marta en uso de sus facultades,

#### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** JUSTIFICAR la contratación directa de conformidad con lo dispuesto en el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y del Decreto 1082 de 2015, cuyo objeto requerido será **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA.**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El valor de la necesidad mencionada asciende a la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$500.000.000.00), INCLUIDO IMPUESTOS, EMOLUMENTOS, EROGACIONES Y/O TRIBUTOS A QUE HAYA LUGAR** amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 0566 expedido el 5 de marzo de 2024.

**ARTÍCULO TERCERO:** Publíquese el presente acto administrativo en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II

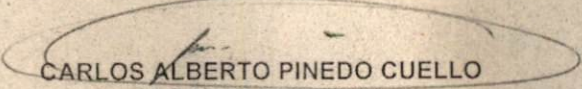
**ARTÍCULO CUARTO:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra el presente acto no procede recurso alguno.

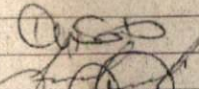
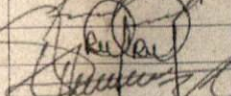
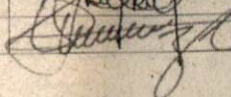
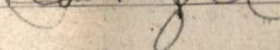
**ARTÍCULO QUINTO:** Remítase este acto administrativo a la Dirección de Contratación y la Secretaría de Movilidad para su conocimiento y fines pertinentes.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en el Distrito de Santa Marta – Magdalena, a los 18 días del mes de marzo del 2024.

#### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

  
**CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO**  
ALCALDE DISTRITAL

|           |                                                        |                                                                                       |
|-----------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Proyectó: | Carolina Soto Manjarrés - Profesional Universitario G3 |  |
| Revisó:   | Fidel Castro Tapia - Secretario de Movilidad Distrital |   |
| Revisó:   | Rafael Rojas Matos - Director Jurídico Distrital       |   |
| Aprobó:   | Hiran Ramirez - Director de Contratación Distrital     |   |

**INVITACIÓN A PRESENTAR COTIZACIÓN DE BIENES Y/O SERVICIOS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, me complace comunicarle que el Distrito de Santa Marta desea iniciar proceso de Contratación por Contratación Directa con el fin de contratar **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA**, con ocasión de lo anterior, y motivados en determinar el correspondiente presupuesto oficial, presenta invitación a presentar COTIZACIÓN DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS AQUÍ DESCRITOS.

**1. OBJETO**

El CONTRATISTA con plena autonomía técnica de su parte se obliga al **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA**.

**1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

El inmueble por arrendar se encuentra discriminado así:

- Un área total de construcción igual o superior a trescientos metros cuadrados (300) M2
- Instalaciones para recepción
- Área habilitada para sala de espera y división protegida en cuatro puestos de trabajo
- Salón de destinada a capacitaciones
- Cuarto o área de cocina
- Tres o más oficinas privadas, al menos dos con baño privado
- Salón amplio para módulos de trabajo
- Mínimo tres baños adicionales a los privados
- Equipamiento de Aire Acondicionado en todas las áreas de la oficina.
- Espacio de parqueo de al menos un vehículo.
- Ascensor y acceso a personas con discapacidad
- Vigilancia 24 horas.
- Ubicación deseable, centro histórico de la ciudad de Santa Marta

**2. TIEMPO DE EJECUCIÓN:**

El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2024. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución.

**3. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL:**

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

**4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:**

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

**5. NIVELES DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:**

El contrato por celebrarse se encuentra ubicado de conformidad a lo consagrado en el Decreto 1082 de 2015 dentro de las siguientes clasificaciones de bienes y servicios: 80131502. Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.



## 6. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

En general son obligaciones del CONTRATISTA:

- Entregar en arrendamiento y en buen estado el inmueble, así como las zonas anexas del mismo bien, tales como zonas de parqueadero si hay lugar entre otras, de su propiedad, ubicado en la ciudad de Santa Marta, departamento del Magdalena, que serán destinadas por la Alcaldía de Santa Marta para el funcionamiento de las oficinas de la Secretaría de Movilidad Multimodal y Sostenible DEL DISTRITO DE SANTA MARTA. Mantener en estado óptimo y funcional para la prestación del servicio el inmueble arrendado, para que sirvan a los propósitos por los cuales son tomados en arrendamiento por la Alcaldía Distrital de Santa Marta. De manera especial, EL ARRENDADOR efectuará todas las mejoras necesarias que demanden los inmuebles, asumiendo en su totalidad los costos que demanden dichas mejoras en los términos señalados en el artículo 1985 del Código Civil.
- Mantener a la Alcaldía de Santa Marta libre de cualquier perturbación o afectación en el uso y goce de los inmuebles arrendados, debiendo ejercer por su cuenta las acciones policivas o judiciales que sean necesarias de conformidad con la Ley.
- Permitir el ejercicio del derecho de retención que le confiere a la Alcaldía Distrital de Santa Marta el artículo 1995 del C.C. haciéndose extensivo el mismo no sólo en los casos de indemnizaciones debidas a la Alcaldía Distrital sino por cualquier derecho pecuniario que surja en su favor.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día a que haya lugar.
- Garantizar el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato, hasta el vencimiento del plazo pactado, aun cuando se extinguiere el derecho de dominio que ejerce sobre los mismos.
- Durante el plazo del contrato, abstenerse de transferir del derecho de dominio a cualquier título de los inmuebles objeto de arrendamiento.
- Las demás que se deriven del objeto contractual
- Cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en el estudio previo.
- Mantener comunicación permanente con la Alcaldía, de acuerdo con las condiciones establecidas en los estudios previos.
- Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se les impartan por parte de la ENTIDAD.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entorpecimientos.
- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- Radicar las facturas y/o cuentas de cobro por servicios prestados y ajustes dentro de los plazos convenidos.
- Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes parafiscales, en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Ley 1150 de 2007, Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
- Los impuestos que se causen correrán por cuenta del contratista y se consideraran incluidos como parte del precio todos los derechos, tasas y contribuciones que se originen en el desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental, Distrital o Municipal.



- Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si da lugar.
- Otorgar al Distrito un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez termine el plazo del contrato de arrendamiento.
- Las demás inmersas en la normatividad que rige los presentes estudios previos, en la invitación o las estipuladas en el contrato que le correspondan.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** A partir de la entrega del inmueble (Acta de inicio) y hasta la vigencia del contrato de arrendamiento el DISTRITO asume el pago de los servicios públicos que está dotado el inmueble objeto de este contrato, tales como energía eléctrica el DISTRITO presentara los recibos de servicios públicos a paz y salvo durante la prestación contractual, si son requeridos por el ARRENDADOR.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** EL ARRENDADOR será responsable antes las autoridades de los actos u omisiones que desarrolle en el ejercicio de las actividades del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la administración o a terceros igualmente será responsable en los términos de la Ley 80 de 1993, artículo 52.

#### 7. OBLIGACIONES DEL DISTRITO.

- A) Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales y de PAC previstas para el efecto.
- B) Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
- C) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal del uso.
- D) Suscribir el acta de Inicio y de Liquidación.

#### 8. LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.

El artículo 25 de la Ley 80 de 1993 establece en su numeral 7 la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

El mismo artículo en su numeral 12, establece que con antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones o términos de referencia. Adicionado por el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, reglamentario del Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública.

Que en concordancia con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, referidos a las modalidades de selección del contratista en la contratación pública, prevé que las entidades escogerán a los contratistas a través de las siguientes modalidades de selección: 1. Licitación Pública; 2. Selección Abreviada; 3. Concurso de Méritos; 4. Contratación Directa y 5. Mínima Cuantía.

La Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, se refiere a la modalidad de contratación directa y en especial a los contratos de arrendamiento de bien inmueble.

En desarrollo de lo anterior el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 señala: *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.*

Por lo anterior, la necesidad descrita se encuentra dentro de las exceptivas de convocatoria y se realiza por contratación directa.

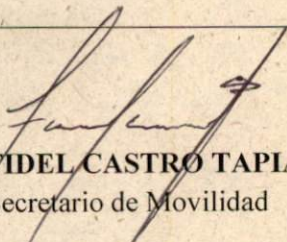
#### 9. FORMA DE PAGO.

Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, EL DISTRITO realizará DIEZ (10) pagos cada uno por valor del periodo correspondiente.

#### 10. COBERTURA DEL RIESGO.

Con fundamento en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5., que señala: "**NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS. EN LA CONTRATACIÓN DIRECTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LA SECCIÓN 3, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 2.2.1.2.3.1.1. AL 2.2.1.2.3.5.1. DEL PRESENTE DECRETO NO ES OBLIGATORIA Y LA JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIRLAS O NO DEBE ESTAR EN LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS.**"

Teniendo en cuenta lo anterior, no se exigirá garantías en consideración a la modalidad prevista para el Contrato de arrendamiento de inmueble que se derive del presente estudio previo.

  
**FIDEL CASTRO TAPIA**  
Secretario de Movilidad

Proyectó. Sara Raquel Castillo  
Abogada Contratista



Santa Marta D.T.C.H., Febrero de 2024

Señor  
**HUGO OBISPO HERNANDEZ**  
Representante legal  
OBISPO ROVIRA Y ASOCIADOS  
Ciudad.

**Asunto:** Invitación a presentar oferta de bienes y/o servicios

Cordial saludo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, me complace comunicarle que el Distrito de Santa Marta desea invitarlo a presentar propuesta en el proceso de contratación directa con el objeto **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD MULTIMODAL SOSTENIBLE DEL DISTRITO DE SANTA MARTA"**.

Con el propósito de verificar cuáles serán las condiciones a establecerse en el contrato a celebrarse, le hacemos llegar copia del estudio previo en la que se da a conocer la necesidad a contratar.

En caso de que su respuesta sea positiva, le pedimos se nos haga llegar su propuesta de servicio.



**FIDEL CASTRO TAPIA**  
Secretario de Movilidad