
	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 1 de 7	

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Las acciones dirigidas al incremento, naturalización, conservación, mejoramiento y protección de los espacios públicos, que por su función urbanística, ecológica y social son de reconocida importancia para el Archipiélago, son una política prioritaria para la Gobernación de San Andrés en su condición de máxima autoridad administrativa, y para todas las entidades con competencia directa e indirecta en la intervención de estos espacios.

La zona de North End, como es conocido localmente el centro de San Andrés Islas, cuya área concentra la zona hotelera, comercial, bancaria y gubernamental, y es además en donde está ubicada la playa principal de la isla, razón por la cual se sitúan establecimientos de interés social para propios y turistas.

Enmarcado en esto, en lo descrito en el Decreto 1077 de 2015 que estipula que es deber del Estado velar por la protección de la Integridad del espacio Público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

Según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 corresponde a la Administración Departamental autorizar mediante Licencia Urbanística, la intervención y ocupación del espacio Público así como las playas marítimas, terrenos de bajamar urbanas, en aras de organizar y hacer más equitativo el uso y disfrute de estos.



El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial ha creado guías para la sostenibilidad del Espacio público que deben ser acogidos por los entes territoriales; igualmente ha formulado estrategias como gestión Ambiental Urbana y Ciudades Amables para contribuir a la sostenibilidad ambiental urbana, el mejoramiento de las zonas verdes y la calidad de vida de sus pobladores. La expedición del Conpes 3718 de 31 de Enero de 2012 que establece la "Política Nacional de Espacio Público", tiene por objeto *"contribuir a la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público en los municipios y distritos, en las escalas urbana y suburbana, con énfasis en las zonas donde se localiza la población más pobre, a través de la participación público – privada y mediante estrategias institucionales, normativas, de gestión y financiación"*.

Descendiendo en el caso particular de la isla la zona de la Av. Francisco Newball con Av. Colon en el North End de la Isla de San Andrés al igual que el sector de Spratt Bight abraza el concepto de mejoramiento en la calidad de vida de la población, por lo que se hace necesario llevar a cabo las funciones establecidas por la Constitución Política con la configuración de las actuaciones administrativas pertinentes para la consecución de los fines del Estado, enmarcado en el uso del espacio público para el esparcimiento de propios y turistas.

En el mismo sentido, el Decreto 325 de 2003, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de San Andrés, otorga a la Administración Departamental un Plan General de Espacio Público, sobre el cual la misma Administración debe efectuar los controles que permitan mantener y proteger el Espacio Público.

Corolario a esto, se expide la Ordenanza 009 del 05 de septiembre de 2019, acto administrativo que deroga tanto la Ordenanza No. 004 de 2006 como la Ordenanza No. 020 de 2016, que permite el uso del espacio público y comprende su reglamentación de manera íntegra, basado en estudios técnicos de carga y de ocupación de la población flotante que llega a la isla, posibilita el uso racional de las áreas que tienen este tratamiento.

Así mismo, dicha normatividad establece los lineamientos que deberán seguirse para el uso óptimo de los espacios públicos en las zonas habilitadas de la Isla, consignando los

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 2 de 7	

métodos que la entidad encargada de la administración del espacio público debe seguir para el aprovechamiento económico por parte de los particulares o entidades privadas.

2. OBJETO Y ALCANCES DEL OBJETO

EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible para el desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio Público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformado en 17,98mts², ubicada e individualizada de la siguiente forma: Sector centro entre la Av. Francisco Newball con Av. Colon, primer piso.



3. ANALISIS DEL SECTOR

El sector sobre el cual se trata la necesidad y/o conveniencia, es el área denominada PUNTA HANSA, ubicada específicamente en la Unidad de Planificación Insular UPI-U18, la cual establece como usos principales *hotel, vivienda multifamiliar, comercio, permitiendo el uso de hoteles, vivienda, comercio y espacio público*, ajustándose a la normatividad vigente para este.

3.1 CONDICIONES LEGALES, COMERCIALES, FINANCIERAS, ORGANIZACIONALES, TECNICAS Y DE RIESGO DEL SECTOR.

3.1.1 CONDICIONES LEGALES.

1. La ley 9° de 1989 en su artículo 7°, inciso primero, preceptúa que los municipios podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales invoca: "sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito".
2. La Asamblea Departamental expidió la Ordenanza 009 del 05 de septiembre de 2019 (, mediante el cual se deroga tanto la Ordenanza No. 004 de 2006 como la Ordenanza No. 020 de 2016), estableciendo en su numeral 3 del Artículo 2° que "*Los usos que se autorizan mediante la presente reglamentación están limitados en el tiempo, no tienen vocación de permanencia, no generan derechos ni continuidad respecto a las actividades que se habiliten y permitan en él, ni a quienes las desarrollen.*".
3. Por su parte, la Ordenanza N° 009 del 2019, se basa en la regulación equitativa y eficiente en el control y la vigilancia del uso de los espacios públicos, a partir de la transparencia y eficiencia en la autorización de dichos usos, como instrumento eficaz para evitar el impacto negativo de actividades no autorizadas en estos espacios, previniendo su uso ilegal y la privatización de su aprovechamiento, que van en detrimento de los intereses colectivos y de la adecuada explotación económica de tales espacios.
4. La Secretaría de Planeación Departamental convocó a los interesados en obtener Licencia de Intervención y ocupación de Espacio Público y posterior celebración de contrato de uso compatible, a quienes cumplieran los requisitos establecidos en el Decreto 1077 de 2015 y Ordenanza Departamental 009 del 05 de septiembre de 2019.
5. La Secretaría de Planeación Departamental expidió a favor del establecimiento de Comercio SEVEN COLOURS CREAMS AND DRINKS, Resolución N° 004151 del 29 de Julio de 2021 por medio del cual se otorgó Licencia de Intervención y ocupación semipermanente del espacio público en el sector PUNTA HANSA (entre la Av. Francisco Newball con Av. Colon) en un área máxima de 17.98mts².
6. EL DEPARTAMENTO celebrara los contratos de uso compatible con los titulares de las licencias de ocupación de Espacio Público otorgados por la Secretaría de Planeación para el aprovechamiento económico de Espacio

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 3 de 7	

Público de que trata el presente estudio previo, mediante facultad establecida en el artículo 57 de la ordenanza 008 del 2020. En ese sentido, el Gobernador del Departamento, mediante Decreto N° 0158 del (5) de mayo de 2021, delegó en los secretarios (a) Jefes de Oficinas de distintas unidades ejecutoras el impulso y trámite de todas las etapas preparatoria, precontractual, contractual y pos contractual de la contratación de sus respectivas dependencias, suscribir los actos administrativos que demande los tramites antes referidos.

3.1.2 CONDICIONES COMERCIALES Y TECNICAS

La ejecución del presente contrato será ejercida por parte de establecimientos comerciales legalmente constituidos, que para efectos jurídicos lo ejercerá la señora MISHEL SHARLYN ROBINSON MAFLA, identificada con cédula de ciudadanía N°40.9890.984 expedida en San Andrés, quien actúa en calidad de Representante Legal de la empresa MISHEL SHARLYN ROBINSON MAFLA identificado con NIT N° 40989984-2 donde se encuentra el establecimiento de comercio **SEVEN COLOURS CREAMS AND DRINKS**, cuyo registro mercantil corresponde al No.332907, tal como consta en certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de San Andrés, resulta para este caso más conveniente para el Departamento, en la medida que las obligaciones del Contrato requiere la responsabilidad en forma constante, coordinada y uniforme.

3.1.3 CONDICIONES FINANCIERAS



El Departamento de San Andrés encuentra que el análisis financiero de la persona jurídica es determinante en el presente caso, en razón al objeto del contrato y a las condiciones de ejecución y pago, lo cual el establecimiento comercial del caso concreto presenta la condición idónea y determinante para la configuración del Contrato de Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

3.1.3.1 ANALISIS ORGANIZACIONAL

Para la ejecución del contrato que se pretende celebrar no es indispensable que el contratista cuente con una capacidad de organización específica. Es claro que el objeto del contrato podrá ser cumplido por una persona jurídica que cuente con las condiciones y calidades que han sido dispuestos por la Administración.

3.2 CONDICIONES DEL CONTRATO

- **OBJETO:** EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible para el Desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformada por 17.98mt², ubicada e individualizada de la siguiente forma: PUNTA HANSA (entre la Avenida Francisco Newball con Avenida Colon, primer piso).
- **VALOR:** el presente contrato se estima en la suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS (\$7.768.704.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.
- **FORMA DE PAGO:** el valor total del contrato será cancelado en veinticuatro (24) cuotas por valor de TRESCIENTOS VEINTITRÉS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS (\$323.696.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA. Dicho monto será cancelado por código de barra por medio de banco de occidente dentro de los primero cinco (5) días de cada mes, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Grupo de Rentas Departamentales.
- **PLAZO:** Veinticuatro (24) meses.



	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 4 de 7	

• **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:**

- 1- Tomar las medidas necesarias para la conservación del espacio público objeto del presente contrato y del mobiliario público que se encuentre en el área individualizada, debiendo en todo caso responder por los perjuicios ocasionados por la no observancia de estas medidas.
- 2- Usar el espacio público objeto del presente contrato con diligencia y cuidado, y devolverlo dentro del plazo estipulado en el parágrafo segundo de la cláusula primera y cláusula segunda del presente contrato, en las mismas o mejores condiciones en que lo haya recibido. El costo de las reparaciones de todo daño que se cause durante el tiempo que EL CONTRATISTA tiene a su disposición el espacio público objeto del presente contrato, serán asumidos y pagados por este, salvo deterioro natural por uso y goce legítimo del mismo.
- 3- Efectuar el pago mensual conforme a lo estipulado en la cláusula cuarta del presente contrato.
- 4- Cumplir con los requisitos para el funcionamiento de establecimientos de comercio, previstos en el artículo 82 y ss. de la ley 1801 de 2016 y en las demás normas que la modifiquen, sustituyan, complementen o adicionen.
- 5- Cumplir con el horario que determine la autoridad competente para el desarrollo de las actividades comerciales en el área autorizada para el uso compatible.
- 6- Contar con una infraestructura básica mínima para la prestación del servicio ofrecido, incluyendo baños y cocina en excelente condiciones de higiene; así mismo, deberá contar con accesos acondicionados para personas con movilidad disminuida y salidas de emergencia.
- 7- Mantener permanentemente la limpieza en la zona ocupada por el mobiliario removable; por tanto, debe realizar diariamente la recolección de residuos al finalizar la jornada, evitando la presencia de papeles, botellas, servilletas, colillas o cualquier otro residuo. El espacio público concedido para el uso compatible y su alrededor, deberá en todo momento, permanecer en perfecto estado de aseo.
- 8- Colaborar con la vigilancia y el buen uso del espacio público bajo su responsabilidad, informando inmediatamente al supervisor del contrato cualquier irregularidad o animalia que se presente.
- 9- Garantizar la seguridad colectiva y la movilidad de la zona donde se instale el mobiliario y en especial, en las inmediaciones de lugares de afluencia masiva de peatones, y en los que pueda suponer algún riesgo o peligro para las personas y el tráfico en general.
- 10- Prestar toda su colaboración, directamente o por medio de sus subalternos o empleados, y atender con prontitud las órdenes, recomendaciones o sugerencias de las autoridades públicas en desarrollo de cualquier procedimiento administrativo, policivo o de emergencias.
- 11- Entregar al supervisor del contrato las garantías exigidas en la cláusula décimo segunda del presente documento, como requisito de ejecución del presente contrato.
- 12- Cumplir con las obligaciones del personal que contrate en relación con los pagos a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación, ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003, y Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 o las normas que regulen la materia so pena de hacerse acreedor de las sanciones establecidas en las mismas.
- 13- Que EL CONTRATISTA en el evento en que existan zonas de control Ambiental, previo deslinde del Departamento Administrativo de Planeación, deberá tramitar la respectiva licencia.
- 14- Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.

• **OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ESTATAL:**

- 1- Permitir a EL CONTRATISTA el uso del espacio público autorizado para su uso compatible a través del mobiliario removable.

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 5 de 7	

- 2- Suministrar a EL CONTRATISTA la información indispensable y oportuna que esta requiera, siempre que la misma guarde relación con el espacio Público objeto del presente contrato.
- 3- Informar oportunamente a EL CONTRATISTA sobre las posibles anomalías que se estén presentando en el cumplimiento del contrato, con el fin de que esta rinda las explicaciones del caso o tome los correctivos necesarios.
- 4- Entregar el espacio público objeto de aprovechamiento económico en la oportunidad estipulada y en el estado en que se encuentre, según se hará constar en el acta de entrega en la forma establecida en el parágrafo segundo de la cláusula primera del presente documento.
- 5- Realizar el control sobre la ejecución del contrato.
- 6- Aprobar las garantías presentadas por el contratista.
- 7- Designar el supervisor del presente contrato, quien estará en permanente contacto con EL CONTRATISTA, para la coordinación de cualquier asunto que así lo requiera.
- 8- Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto pactado y de los fines del contrato.

- **LUGAR DE EJECUCION:** San Andrés Islas.

- **GARANTIA:** Teniendo en cuenta que se trata de contratación directa, atendiendo lo establecido en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y el artículo 27 de la Ordenanza 009 de 2019, EL CONTRATISTA deberá constituir GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES, con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia para avalar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, debiendo incluir como riesgos amparados: el pago de multas y clausula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el mismo. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato garantizado, así como la responsabilidad por daño de los bienes objeto del contrato. La cuantía de la garantía será el equivalente al veinte (20%) del valor total del contrato y deberá tener una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

4. PERMISOS, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS REQUERIDAS.



Para la celebración del presente contrato la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, a través de su GOBERNADOR, suscribe contrato bajo la normatividad expuesta en los artículos 7, inciso primero de la Ley 9° de 1989, artículos 12°, 16°, 22°, 24°, 25° de la Ordenanza 009 del 2019 y la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y Decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen, sustituyan o complementen.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, FUNDAMENTOS JURIDICOS.

La modalidad de contratación corresponde a la contratación directa, prevista en el artículo 2, numeral 4 literal i de la Ley 1150 de 2007, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACION Y ESTUDIO DE MERCADO.



Para todos los efectos legales y fiscales el valor total del presente contrato se estima en la suma de SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS (\$7.768.704.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, valor resultante de aplicar la formula señalada en el Artículo 26 de la Ordenanza 009 de 2019 y con base en el

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 6 de 7	

porcentaje previamente concertado por el Subcomité Técnico del Espacio Público, que consiste en el dos (2%) del salario mínimo legal vigente por metro cuadrado ocupado, por el termino del contrato.

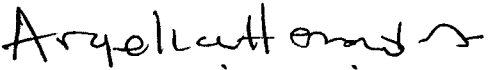
6.1. CONTRATOS SIMILARES SUSCRITOS CON ANTERIORIDAD.

NOMBRE DE LA ENTIDAD	N° DEL PROCESO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FORMA DE PAGO	VIGENCIA	MODALIDAD DE CONTRATO
SECRETARIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS	052-2018	EL DEPARTAMENTO EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible para el desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio Público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformado en 17mts2, ubicada e individualizada de la siguiente forma: Spratt Bight Pathway Unidad UPI-U17, Avenida Colombia Peatonal, Edificio Kristal local 1. Rosa del Mar.	\$30.098.772	(12) MESES	MENSUAL	2018	CONTRATACION DIRECTA
SECRETARIA DE PLANEACION DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS	2581- 2019	OBJETO: EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible para el desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformada en 11.73mts2 ubicada e individualizada de la siguiente forma: Peatonal Spratt Bay Patway ubicada en la UPI-U17, Avenida Colombia Peatonal, al lado del Hotel Molino de Viento, primer piso. Tico Tico.	\$46.626.186	(24) MESES	MENSUAL	2019	CONTRATACION DIRECTA
SECRETARIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS	045-2018	EL DEPARTAMENTO EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible para el desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio Público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformado en 6.60mts2, ubicada e individualizada de la siguiente forma: Spratt Bight Pathway, Avenida Colombia Peatonal (SUBWAY)	\$11.585.405	(12) MESES	MENSUAL	2018	CONTRATACION DIRECTA
SECRETARIA DE PLANEACION DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA ISLAS	2579-2020	OBJETO: EL DEPARTAMENTO entrega a título de uso compatible semipermanente para el Desarrollo de la Actividad de aprovechamiento económico del espacio público y EL CONTRATISTA recibe en la misma forma, la zona de espacio público conformada por un área máxima de 17mts2, ubicada e individualizada de la siguiente forma: Av. Colombia Peatonal Spratt Bay Patway Edificio Kristal Local 1, primer piso. Rosa del Mar.	\$67.574.184	(24) MESES	MENSUAL	2020	CONTRATACION DIRECTA

	GOBERNACIÓN DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	Fecha de Aprobación 16-02-2017	Código FO-AP-GJ-27	
	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA¹	Versión 01	Página 7 de 7	

6.2. SUPERVISION.

El control y vigilancia del presente contrato estará a cargo de la **SECRETARIA DE PLANEACION**, que verificara directamente o por medio de funcionarios de la dependencia a su cargo, el estricto cumplimiento del presente contrato, de la licencia y de las disposiciones legales y reglamentarias a cargo de EL CONTRATISTA relacionado, con el objeto del presente contrato de aprovechamiento económico en la modalidad de uso compatible.


ANGELICA HERNÁNDEZ VÁSQUEZ
SECRETARIA DE PLANEACIÓN
GOBERNACIÓN DE SAN ANDRÉS ISLA