CIUDAD BOLIVAR - ANTIOQUIA	FECHA:	DIA	MES	AÑO
		15	01	2025
OFICINA O DEPENDENCIA	UNIDAD AGROAMBIENTAL			
MODALIDAD DE CONTRATO	CONTRATACIÓN DIRECTA			
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO			
OBJETO DEL CONTRATO	EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL ARRENDATARIO Y ESTE RECIBE AL MISMO TÍTULO, EL USO Y GOCE DE UN ESPACIO (LOCAL EN EL SEGUNDO PISO), QUE HACE PARTE DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR (ANTIOQUIA)			
CÓDIGO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS	**Código 1:** 80131502 **Nombre:** Arrendamiento de instalación comerciales o industriales			
CÓDIGO BPIM	N.A			
ORIGEN DEL RECURSO	No se requiere recursos por tratase de un contrato de arrendamiento donde el Municipio de Ciudad Bolívar es el Arrendador.			

ASPECTOS LEGALES

A continuación presento los Estudios Previos, según lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, reglamentado por el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, en el cual se hace referencia a los estudios previos como uno de los requisitos fundamentales para iniciar el proceso de contratación. Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión (...) Las entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales"

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

1.1. PLAN DE DESARROLLO Y PLAN DE GOBIERNO:

Esta necesidad se fundamenta en el Plan de Desarrollo Municipal "CON PASIÓN CONSTRUIMOS VISIÓN", aprobado por el Honorable Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal N° 07 de 27 de mayo de 2024, y se enmarca en el en los siguientes componentes:

- **ANCLADOR 3**: Bolívar Territorio Sostenible.
- **CATALIZADOR**: Territorialidad Agroambiental.
- **PROGRAMA**: Infraestructura Productiva Plaza de Mercado.
- **PRODUCTO**: Contratos de Plaza de Mercado Revisados y Actualizados.

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER:

La Administración Municipal tiene dentro de sus funciones la administración y custodia de las bienes inmuebles de propiedad del municipio de Ciudad Bolívar y la plaza de mercado del municipio cuenta en la actualidad con ciento diez (110) locales comerciales y tres espacios para oficinas los cuales requieren la actualización y celebración de los contratos de arrendamiento entre el Municipio y los Usuarios Arrendadores de la Plaza de Mercado.

La Plaza de Mercado es una unidad económica encargada de promover el funcionamiento eficiente del comercio de los productos que circulan en el mercado local, asegurando el correcto y oportuno suministro de productos alimenticios y manufacturados, mediante un adecuado sistema de abastecimiento, conservación y distribución de los mismos, además de los servicios que se presten en las oficinas del segundo piso, adecuadas en el año 2020. Su objetivo principal es prestar un eficaz servicio al público, acercando al distribuidor, consumidor y prestador de servicios.

Para satisfacer esta necesidad, la Administración Municipal se ve en la obligación de celebrar y actualizar los contratos de arrendamiento de cada uno de los locales tanto comerciales como los locales de oficinas que se encuentran ocupados actualmente en la plaza de mercado del municipio de Ciudad Bolívar, con el ánimo de formalizar y regular el vínculo contractual surgido entre el Municipio y los usuarios de cada establecimiento, que desarrolla sus actividades ubicado en este espacio físico de la plaza de mercado municipal.

1.3. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

A través de la celebración de un contrato de arrendamiento entre el Municipio de Ciudad Bolívar y cada unidad productiva u/o oficinas que tenga su puesto de trabajo en la plaza de mercado municipal.

1.4. VENTAJAS PARA LA ENTIDAD ESTATAL CON LA CONTRATACIÓN:

Con la presente contratación el Municipio de Ciudad Bolívar tendrá:

a) Legalización del vínculo contractual entre los comerciantes de la Plaza de Mercado y el Municipio de Ciudad Bolívar.
b) Cumplir con lo establecido en el Plan de Desarrollo Unidos por el Desarrollo

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO: EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A FAVOR DEL ARRENDATARIO Y ESTE RECIBE AL MISMO TÍTULO, EL USO Y GOCE DE UN ESPACIO (LOCAL EN EL SEGUNDO PISO), QUE HACE PARTE DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR (ANTIOQUIA).

2.2. ALCANCE: El alcance de la presente contratación incluye: Arrendamiento del bien inmueble, ubicado en la plaza de mercado.

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato será ejecutado en el Municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del contrato a celebrarse será desde la firma del acta de inicio, hasta el 31 de diciembre del año 2025, contados a partir de la celebración del contrato de arrendamiento.

2.5. ESPECIFICACIONES TECNICAS: Entregar a título de arrendamiento el uso y goce de un espacio físico, que hace parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en el segundo piso de la Plaza de Mercado del Municipio de Ciudad Bolívar.

2.6. Local para uso de oficinas ubicado en la Calle 50 No.47-40 del Municipio de Ciudad Bolívar Antioquia, con un área aproximada de $90m^2$, distribuidos en un salón (oficina) principal abierto, una oficina cerrada, un baño, una área de bodega o archivo y una cocineta compartida con otra dependencia, cuenta con dos puertas de acceso y una puerta hacia la cocina que da salida a otra dependencia, por el oriente da con espacio del patio central de zona común del primer piso de la plaza, por el occidente oficina de técnicos del área de la salud y la unidad agroambiental, por el norte la cubierta de locales primer piso de la plaza, por el sur con el pasillo zona común locales 55 y 56. Adicional a ese espacio, se entrega un local ubicado en el segundo piso, para archivo y/o bodega denominado con el No. 55.

DESTINACIÓN: El bien inmueble será destinado para el funcionamiento de la oficina principal de la Empresa de Aseo Nuestro Aseo E.S.P.

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.7.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El contratista tendrá las siguientes obligaciones:

1. Hacer los pagos por concepto del canon de arrendamiento mes anticipado.
2. Cuidar el inmueble recibido en arriendo y sus conexidades y mantenerlo en buen estado durante toda la vigencia del contrato, exceptuando el deterioro sufrido por el desgaste natural derivado del uso o el transcurso del tiempo.
3. Destinar el inmueble única y exclusivamente para lo pactado en la cláusula segunda.
4. Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil.
5. Asumir los costos de obras, procedimientos o acometidas generadas a causa de obras o Procedimientos que se relacionen directamente del presente contrato con la adecuación.
6. Hacer los pagos por concepto de servicios públicos domiciliarios durante la vigencia del contrato y causados por el uso del arrendatario. El contratista deberá asumir dicho costo. Sin embargo, el contratista deberá cancelar un valor de tres cientos cincuenta mil pesos ($350.000) mensuales según el estudio de consumo por este concepto el cual fue tomado a través de la evaluación de consumo histórico mensual de la Empresa de Aseo Nuestro Aseo E.S.P y el valor del kilovatio/hora en la plaza de mercado ya que esta es zona industrial.

7. Cumplir a cabalidad con el reglamento interno de la plaza de mercado.

2.7.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: El Municipio tendrá las siguientes obligaciones:

1. Entregar el inmueble descrito, sus usos y conexidades en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen.
2. Corregir o adecuar de manera oportuna cualquier daño al inmueble no imputable al ARRENDATARIO.

3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Conforme al artículo 2 de la ley 1150 de 2017, las entidades públicas seleccionaran a los contratistas a través de las modalidades de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía.

Que a su vez el literal i del numeral 4 del artículo 20 de la ley 1150 de 2007 establece una de las formas de Contratación Directa son el Arrendamiento o adquisición de Inmuebles, modalidad contractual que está configurada, acorde con el artículo 2.2.1.21.4.11 del Decreto 1082 de 2015 de la siguiente manera: "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 ".

4 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato es de TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA PESOS ($36.959.390) que EL ARRENDADOR recibirá de EL ARRENDATARIO la suma mensual de TRES MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS ($3.213.860) EL ARRENDATARIO pagará el canon en los puntos estipuladas en la factura generada, dentro de los quince (15) días de cada mes de manera vencida.

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Los valores se establecieron, teniendo en cuenta las tarifas históricas que se han pagado por concepto de arrendamiento de locales para oficinas públicas y comerciales en el sector, además del valor histórico que llevaba pagando la Empresa de Aseo Nuestro Aseo E.S.P en los últimos cuatro años y los valores de los años anteriores y el aumento del IPC.

Adicionalmente, se realizó un análisis del sector y se pudo diagnosticar que alrededor de la Plaza de Mercado, por un local comercial de 60 mts2 se cancelan alrededor de $1.300.000 mensual por el uso de este, por un local comercial de 45 mts 2 se cancelan $800.000 mensual y de uso público en el municipio como la oficina de Registradora Nacional ubicada más central del parque principal se paga un arriendo de $2.500.000 el cual tiene un tamaño de 160 mts2 construidos, además, la Empresa de Aseo Nuestro Aseo E.S.P en la vigencia 2023 cancelaba $2.800.000 de arrendamiento mensual por el espacio que ocupaba.

4.2 SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA CONTRACTUAL: En cumplimiento de lo estipulado en la ley 1474 de 2011 la cual estipula en su ARTÍCULO 83. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL. Para el presente contrato de prestación de servicios la supervisión será ejercida por el Jefe de la Unidad Agroambiental del Municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia.

4.3 ORIGEN DE LOS RECURSOS: No se requiere recursos por tratase de un contrato de arrendamiento donde el Municipio de Ciudad Bolívar es el Arrendador.

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Que la ley 1150 de 2007 en el artículo 2º, numeral 4, literal 1) Indica que es procedente la contratación directa para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 consagra la modalidad de contratación directa de *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.

3. 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.

6 ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

A continuación se presenta el análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo, según lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.2.1.1, en el cual se hace referencia a los estudios previos como uno de los requisitos fundamentales para iniciar el proceso de contratación, el cual debe contener el análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.
Atendiendo a lo estipulado en las leyes de contratación y al Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", Libro 2. "Régimen reglamentario del sector administrativo de planeación nacional" Parte 2. "Reglamentaciones" Título 1 "Contratación estatal" Capítulo 1. "Sistema de compras y contratación pública" Sección 1 "Conceptos básicos para el sistema de compras y contratación pública" Subsección 6 "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las entidades estatales" Artículo 2.2.1.1.1.6.1 Deber de análisis de las entidades estatales. La entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación dese la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso.
Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.1.6.3. "Evaluación del riesgo". 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"
Colombia Compra Eficiente propone administrar los Riesgos del Proceso de Contratación siguiendo los pasos enumerados a continuación:

1. Establecer el contexto en el cual se adelanta el Proceso de Contratación.
2. Identificar y clasificar los Riesgos del Proceso de Contratación.
3. Evaluar y Clasificar los Riesgos.
4. Asignar y tratar los riesgos.
5. Monitorear y revisar la gestión de los Riesgos.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	probabilidad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y monitoreo por parte del Municipio de Ciudad Bolívar	
											¿Cómo?	¿Cuándo?
1	General	Interna	Ejecución	operacionales	Incumplimiento del pago.	Definid en el presupuesto	Baja	Contratista /contratante	Estrategias de Cobro Coactivo.	Bajo	Resolución de cobro	Ejecución
2	General	Interna	Ejecución	operacionales	Incumplimiento de las obligaciones.	Falta al reglamento interno de la plaza de mercado.	Baja	Contratista/ contratante	Sanciones según la infracción.	Bajo	Oficio	Ejecución

7 MECANISMOS DE COBERTURA O PÓLIZAS

Por tratarse de un contrato de arrendamiento donde el Municipio es el Arrendador, no se exigirá ningún tipo de garantía al arrendatario conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 dl decreto 1082 del 2015, sin que esto implique la exoneración de responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario.

8 INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación no está cobijado por un acuerdo comercial.

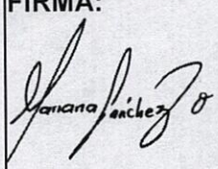
9 FIRMAS

SECRETARIO (A) DE DESPACHO

NOMBRE: MARIANA SANCHEZ ORTIZ

CARGO: Jefe de la Unidad Agroambiental

FIRMA:



Elaboró	Revisó	Aprobó
Jaime Alberto Montoya Vélez Técnico Operativo Plaza de Mercado	Juan Carlos Pineda Abogado - Contratista	Luis Felipe Sepúlveda Vargas Secretario General y de Gobierno (E)