DEPENDENCIA QUE PROYECTA	SUBDIRECCIÓN ADMNISTRATIVA
FECHA	ABRIL DE 2025
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA

MARCO LEGAL

Ley 1150 de 2007. "Articulo 2. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base a las siguientes reglas:

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:
i) numeral 4, articulo 2 "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". La ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad i de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Igualmente, el decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11. dispone: "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 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.

De acuerdo con la normatividad anterior, se procede a elaborar el presente estudio previo para su suscripción de contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al funcionamiento de la entidad.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, (NUMERAL 1 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1. DECRETO 1082 DE 2015)

Que, el literal t. del artículo quinto (5) del acuerdo 048 de 2005, señaló como función del INVISBU, para el logro de su misión la siguiente: "*Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo dé su objeto social como de sus funciones. De la misma manera el literal C. Desarrollar directamente o en asocio, con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de Vivienda de Interés Social*".

Que, en el marco del Acuerdo Municipal N 007 de 18 de Junio de 2024 "Por medio del cual se aprueba y adopta el plan de desarrollo *"BUCARAMANGA, AVANZA SEGURA"* para la vigencia *2024-2027",* el cual busca la construcción de un territorio seguro, con oportunidades y una institucionalidad fortalecida que mejore la calidad de vida de las personas en Bucaramanga de acuerdo con el diagnóstico del sector y teniendo en cuenta los principales desafíos de la ciudad, por lo que, el Municipio de Bucaramanga a través del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del municipio de Bucaramanga-INVISBU, se ha propuesto metas de resultado asociadas al logro de metas estratégicas, las cuales en materia de vivienda fueron identificadas en la línea estratégica *Territorio Seguro que Progresa con el p*rograma *Acceso a soluciones de vivienda,* que tiene por objetivo el asegurar el acceso a una vivienda digna y asequible para las poblaciones vulnerables del municipio, a través de la construcción, mejora de viviendas y la provisión de subsidios de vivienda, teniendo como meta el beneficiar a 1.000 hogares con servicio de apoyo financiero para el mejoramiento de vivienda, en suelo urbano y rural del municipio, mejoras relacionadas con el saneamiento básico y las condiciones de habitabilidad, para de esta forma generar un impacto positivo en el déficit cualitativo de los ciudadanos y así complementar al componente cuantitativo en lo referente a las condiciones precarias al mejorar las condiciones mínimas de habitabilidad de las vivienda de los bumangueses.

Que, el INVISBU fue creado mediante el Acuerdo No. 048 del 25 de agosto de 1995 como un establecimiento público del orden Municipal, con autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente; el cual tiene como misión liderar, orientar, coordinar, concertar todas las acciones de los sectores públicos y privados, así como, la gestión, promoción, formulación, contratación o realización de los estudios necesarios y la construcción de los proyectos de vivienda de interés social, para mejorar la calidad de vida de las familias de escasos recursos económicos, mediante la solución de sus necesidades de vivienda y saneamiento básico. A su vez, tiene como objetivo, entre otros, desarrollar las políticas de vivienda de interés social, en las áreas

urbanas y rurales en el municipio de Bucaramanga. En cumplimiento de sus objetivos, tiene como meta "Beneficiar a 1.000 hogares con servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda en suelo urbano y rural del municipio, relacionadas con saneamiento básico y condiciones de habitabilidad" dentro del programa "Acceso a soluciones de vivienda", con el fin de aportar a la reducción del déficit cualitativo de vivienda, en cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027.

Que, el artículo 51 de la Constitución política, dispone: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda"*

Que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad y las autoridades administrativas deben coordinar sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado acorde con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.

Que, en la medida en que el derecho a la vivienda está relacionado con la garantía de otros derechos, deben promoverse soluciones integrales que procuren mejorar las condiciones de vida de los hogares.

El objetivo del Subsidio Familiar de Vivienda para mejorar la calidad habitacional de la población del municipio de Bucaramanga, Santander, busca proveer una solución habitacional que se ajuste a las necesidades de los hogares que se encuentran localizados en la zona que viabilizó la administración local.

Que, el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales puedan arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i) numeral 4, articulo 2 de la ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través dela modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Que, en el marco del desarrollo del proyecto *"Apoyo técnico y financiero para las soluciones habitacionales en el municipio de Bucaramanga" ,* se formularon planes relacionados con temas de vivienda, los cuales demandan el apoyo en la oferta institucional en temas de subsidios de vivienda, gestión, acompañamiento social, asesoramiento legal en los diferentes programas sobre requisitos, procesos, proyectos y/o recursos para vivienda nueva y/o mejoramientos de vivienda, también, la identificación y/o caracterización socioeconómica de los grupos de interés social poblacional.

La promoción de programas de vivienda pública, la asesoría directa y la orientación al ciudadano permite brindar información certera y personalizada sobre procesos de adquisición de vivienda, subsidios de vivienda y los requisitos legales para ser beneficiario de los programas que se promoción.

A través de estas ferias, la entidad recopila opiniones y necesidades de los ciudadanos, lo que contribuye al diseño de políticas públicas más inclusivas y adaptadas a las realidades locales. La participación en ferias inmobiliarias contribuye también, a establecer y fortalecer alianzas con entidades financieras, constructoras y otras organizaciones, lo que facilita la creación de proyectos conjuntos y la mejora de la oferta de vivienda en Bucaramanga.

Al Instituto estar presente en eventos públicos, se aumenta la visibilidad de la entidad y demostramos nuestro compromiso con la transparencia y la accesibilidad a los servicios. Esto fortalece la confianza de la ciudadanía en

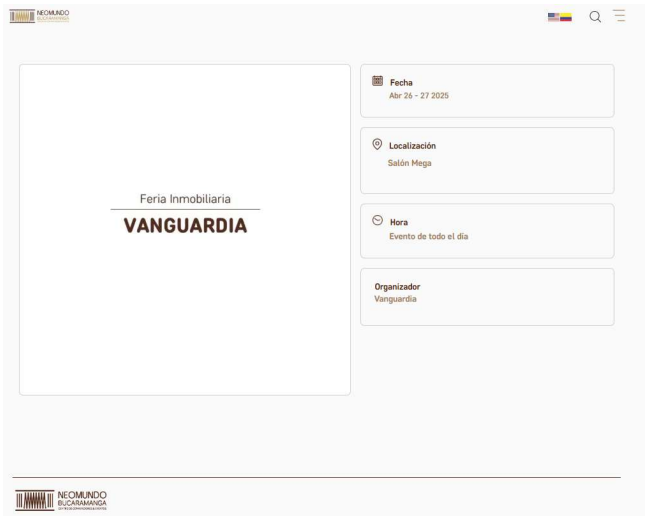
la entidad y en los procesos que se lideran. Asimismo, es una estrategia para acercar la oferta institucional de vivienda a la comunidad, promover la participación ciudadana y fortalecer alianzas que contribuyan al desarrollo urbano sostenible de Bucaramanga.

Asimismo, la participación del INVISBU incentiva que promotores y ciudadanos se muevan en el marco legal, impulsando la formalización de proyectos y construcciones, en aras de poder cumplir con las metas propuestas y así satisfacer el interés general de mejorar el déficit habitacional, por lo que se trazó la actividad *"Servicios de asesoramiento y representación jurídica relativos a otros campos del derecho".*

Que, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio Bucaramanga – INVISBU con el propósito de garantizar la promoción de su oferta institucional, sus planes y proyectos requiere para participar en la FERIA INMOBILIARIA 19ª EDICIÓN, el arrendamiento de un stand que permita ofertar a los visitantes de la feria todos los servicios, programas y/o proyectos de la entidad, por lo cual, se necesita adelantar un proceso de contratación directa de arrendamiento.

Que, VANGUARDIA LIBERAL es la empresa organizadora de la FERIA INMOBILIARIA 19ª EDICIÓN, en la cual, se presentarán más de 50 proyectos de vivienda, en alianza con COMFENALCO SANTANDER, ESSA, EMPAS y el apoyo del sector de la construcción.

Que la feria inmobiliaria se celebrará los días 26 y 27 de abril de 2025 en el Corporación Centro de Convenciones, Ciencia, Tecnología, Innovación y Cultura de Bucaramanga-NEOMUNDO, en la Calle 89 Transversal Oriental Metropolitana – 69 Barrio Tejar II Bucaramanga II Santander, localización SALÓN MEGA.



Que, entre NEOMUNDO y VANGUARDIA LIBERAL se celebró un contrato de arrendamiento en el cual se autoriza a Vanguardia Liberal a subarrendar parcialmente el inmueble en aras de conformar diferentes espacios denominados -stands- para garantizar un mayor de número de empresas participantes en la feria inmobiliaria.

Que, esta feria se considera una oportunidad importante para el INVISBU para dar a conocer sus programas de soluciones habitacionales, ya que es considerada una feria amplia y variada con un alto número de visitantes.

Que una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Bucaramanga donde requiere el alquiler del Stand, las instalaciones del lugar y atendiendo factores como la ubicación estratégica del mismo, el área 3 x 3 (m2) a arrendar, y el tiempo que se lleva realizando la feria inmobiliaria en Bucaramanga por VANGUARDIA LIBERAL, se considera viable celebrar un contrato de arrendamiento.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES (NUMERAL 2 ARTICULO 2.2.1.1.2.1 DECRETO 1082 DE 2015)	
El objeto del contrato que será suscrito se describe a continuación, así como sus especificaciones esenciales	
2.1 OBJETO	***CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE STAND PARA PARTICIPAR EN LA 19ª FERIA INMOBILIARIA EN BUCARAMANGA PARA DAR A CONOCER, PROMOCIONAR Y DIFUNDIR LOS PROGRAMAS DE ACCESO A SOLUCIONES HABITACIONALES DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL***

	PROYECTO APOYO TÉCNICO Y FINANCIERO PARA LAS SOLUCIONES HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
2.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA	<table><tr><th>SEGMENTO</th><th>FAMILIA</th><th>CLASE</th><th>PRODUCTO</th></tr><tr><td>80000000 Servicio de Gestión, Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>80130000 Servicios Inmobiliarios</td><td>80131500 Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o edificaciones</td><td>80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.</td></tr><tr><td>80000000 Servicio de Gestión, Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>80140000 Comercialización y distribución</td><td>80141900 Exhibiciones y ferias comerciales</td><td>80141901 Ferias de automóviles u otras exposiciones</td></tr></table>
2.3 ALCANCE	**Requerimientos** **ASPECTOS TÉCNICOS** **ESPECIFICACIONES:** Un espacio físico determinado dentro del recinto ferial de NEOMUNDO salón Mega. Área aproximada a contratar 3 x 3 m2 Salón MEGA. Salón plano con sobrepiso, con sistema de aire acondicionado y 2 baterías de baño. Cantidad de días: 2 Fechas 26 y 27 de abril de 2025. Ubicación: Stand N° 9 Stand en panelería MDF, brandeado con vinilo laminado. Tres cajas de luz blancas con spots para excelente iluminación. Cenefa con número en el stand de 1.60 x 0.25 m. Counter de 1 x 0.80 m, brandeado al frente, 3 sillas y una mesa. 
2.4 LUGAR DE EJECUCIÓN	Corporación Centro de Convenciones, Ciencia, Tecnología, Innovación y Cultura de Bucaramanga-NEOMUNDO, en la Calle 89 Transversal Oriental

	Metropolitana – 69 Barrio Tejar II Bucaramanga II Santander, localización SALÓN MEGA STAND N° 9.
2.5 PLAZO	El plazo del presente contrato será de dos (2) días Abril 26 y 27 de 2025, sin superar la vigencia.
2.6 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.25-00181 por valor de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE ($7.398.600=)**

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El Presupuesto oficial estimado es de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE ($7.398.600=)** incluido IVA y gastos de legalización directos e indirectos

El valor mensual y total del canon de arrendamiento tiene incluido los siguientes costos indirectos:

DESCRIPCION	%
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL	2.0%
ESTAMPILLA PRO UIS	2.0%
ORDENANZA DEL 10 % EST.DEPARTAMENTAL	0.4%
ESTAMPILLA PRO CULTURA (SI APLICA)	2.0%
ESTAMPILLA PRO ANCIANO	2.0%
TOTAL	8.4%

4. FORMA DE PAGO

El INVISBU pagará en un solo pago el valor del canon de arrendamiento al ARRENDADOR por la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS MCTE ($7.398.600=)** incluido IVA y gastos de legalización directos e indirectos, previa presentación de la factura, planilla de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social integral del periodo ejecutado, actas que deberán ser revisados, aprobadas y suscritas por el supervisor del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Entidad estatal en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a caro del Arrendador.
PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos a los cuales se hace referencia en la presente clausula se efectuarán previo recibo a satisfacción por el supervisor del contrato del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o Revisor Fiscal, según corresponda.

5.OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Cumplir con las obligaciones administrativas y jurídicas, propias de los contratos administrativos. Y frente al alcance del objeto del contrato de arrendamiento pretendido deberá asumir las siguientes:

1) Entregar al INVISBU, el stand arrendado en buenas condiciones, que permitan el normal desarrollo de la exposición.
2) Entregar el stand con pleno servicio que demande su utilización.
3) Entregar el stand arrendado en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y seguridad.
4) El contratista se obliga a mantener al INVISBU indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros cuyas causales sean actuaciones del contratista enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato.
5) Cumplir con las especificaciones tecnicas de los productos detallados en la descripcion de la ficha técnica.
6) Realizar las reparaciones necesarias a que haya lugar con el fin de conservar en buen estado de uso y para fin convenido.
7) Librar a la Entidad Estatal de toda perturbacion en el uso y goce de los inmuebles.
8) Garantizar y conservar el canon de arrendamiento durante la ejecucion del contrato.
9) El proveedor debe cumplir con lo establecido en la Ley 789 de 2002, referente al pago de obligaciones en los sistemas de salud, riesgos profesionales y aportes prafiscales.

10) El contratista actuará de manera independiente y autonoma, por lo tanto,deberá proveer los recursos tecnicos y tecnologicos para el cumplimiento del contrato.
11) El proveedor debe presentar las actas de pago con los aportes respectivos, en los formatos del Instituto suministrados por el supervisor del contrato.
12) Presentar en el plazo establecido la factura del canon correspondiente.
13) Efectuar el pago o causar que se efectue el pago de las cuotas extraordinariasde administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre los inmuebles.
14) El contratista debe guardar la confidencialidad de toda la informacion que le sea entregada para el cumplimiento del contrato y responderá de manera civil, penal disciplinariamente por los perjuicios de dicha divulgacion o utilizacion indebida de la informacion.

OBLIGACIONES DEL INVISBU

La entidad estatal esta obligada a:
a)Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
b)Pagar al arrendador el canon de arrendamiento.
c)Exigir al ARRENDADOR la ejecucion idonea y oportuna del objeto del contrato.
d)Ejercer la supervision del contrato por intermedio del supervisor asignado.
e)Restituir los inmuebles al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que fueron otorgados salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimos.
f)Dar a los inmuebles la destinacion indicada en el presente contrato y abstenerse de realizar actividades prohibidas por las leyes y las buenas costumbres.

6. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS (NUMERAL 3 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015)

Ley 1150 de 2007. “ARTICULO 2” De Las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa con base en las siguientes reglas (…)

4. Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

Artículo 2. numeral 4, literal “i) El arrendamiento o adquisición del inmueble”. La ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arredramiento d inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o de selección abreviada de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Igualmente, el decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 dispone: “Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiera el inmueble.
- 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.

7. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

El artículo 5º de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo l 88 de la ley 1474 de 2011, determina 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. En consecuencia, los factores de escogencia y calificación que establezcan las entidades en los pliegos de condiciones o sus equivalentes tendrán en cuenta los siguientes criterios:

2.La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos contenida en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos de dichos términos.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, la entidad dará aplicabilidad el articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2.015, que disponte "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 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 contraloría pública.

8. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO (NUMERAL 6 ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015

Se adjunta matriz de riegos.

9. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

Teniendo en cuenta el tipo de procedimiento adelantado, la entidad no exigirá póliza de cumplimiento

10. LA INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERFO COMERCIAL. (NUMERAL 8 ARTICULO2.2.1.1.2.1.1. DECRETO 1082 DE 2.015

Conforme a lo señalado en el numeral 1.2.3 (Exclusiones de aplicabilidad y excepciones) del "Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes" expedido por el Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de comercio, Industria y Turismo, y publicado en el SECOP : "Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2.007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos

NOMBRE **JORGE CARDOZO RUBÍO** Cargo **Subdirector Administrativo y Financiero** **Proyectó:** Carolina Cruz Gómez-Abogada CPS	**FIRMA:** (ORIGINAL FIRMADO)