SECRETARÍA: *SERVICIOS ADMINISTRATIVOS*

DOCUMENTO: *ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*

OBJETO: *ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.*

Itagüí, diciembre de 2025.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 DE 2011) del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

Los fines esenciales del Estado se encuentran enunciados en el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia de 1991, el cual dispone: "Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. (...) ".

En el mismo sentido, el artículo 209 de la norma superior consagra la función administrativa como aquella que: "(...) está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley". (Subrayado ajeno a texto original).

Por su parte, el literal d), numeral 1 del artículo 91 la ley 136 de 1994, establece que es función del Alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo, comportando esta disposición normativa, el margen funcional de actuación general desde el cual se le permite al primer mandatario del orden territorial, desplegar todas las actuaciones administrativas, operativas y contractuales necesarias para garantizar el funcionamiento de la entidad y la prestación de los servicios que le corresponden.

Para este propósito, el Alcalde cuenta con los recursos presupuestales destinados para funcionamiento y con los bienes que componen el inventario de muebles e inmuebles del Municipio; sin embargo, atendiendo a sus condiciones, capacidades y necesidades particulares, puede resultar que en algunos casos estos recursos resulten insuficientes y obliguen al Municipio a la celebración de actos o negocios jurídicos, que si bien no se circunscriben dentro de la esfera del derecho administrativo por pertenecer a otras ramas del

derecho privado como la civil comercial, componen instrumentos legítimos para garantizar tanto la prestación de los servicios que le competen, como su calidad, frecuencia, continuidad y disponibilidad, al tiempo que permiten el alcance de los fines esenciales del Estado.

De ahí que, a través de la aplicación normativa residual contenida en los artículos 3, 13 y 40 de la ley 80 de 1993, se desprende:

"ARTÍCULO 3. DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. 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. (...)".

"ARTÍCULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. Los contratos celebrados en el exterior se podrán regir en su ejecución por las reglas del país en donde se hayan suscrito, a menos que deban cumplirse en Colombia. (...)".

"ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración (...)".

Es de esta forma que la ley 80 de 1993 consagra la posibilidad de acudir a figuras jurídicas de naturaleza privada con el propósito de garantizar la prestación de servicios públicos a través de la adquisición bienes e incluso del arrendamiento de los mismos, siempre que la entidad demuestre que no cuenta con ellos o que aquellos que son de su propiedad, resultan insuficientes para atender eficientemente la necesidad de la prestación del servicio.

Conforme a lo anterior, el Código Civil en el TITULO XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO contempla este tipo de contrato en los siguientes términos: "ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una

obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

En términos jurisprudenciales, el Consejo de Estado, al tener de lo expresado por el Magistrado Ponente Alonso Sarmiento Castro, mediante sentencia N° TAD-CUN-SIII-0144-2010, ha considerado que: "La aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales. «(...) Está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993, en los artículos 32 y 40, es decir por el texto mismo del contrato, pues este constituye ley para las partes. La determinación de las prórrogas, renovación y los aspectos propios del arrendamiento, deben evaluarse a partir del acuerdo conforme a la totalidad de las partes del negocio, sin que pueda ser posible, en principio, aplicar disposiciones que no fueran pactadas expresamente, salvo que no haya disposición concreta de determinada situación. En esta medida la aplicación de las normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal, se encuentran limitadas al contrato, y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento. (...)». Así mismo, frente a los Actos de naturaleza comercial indicó: «(...) Las disposiciones que regulan los actos de naturaleza comercial se fincan en los conceptos de ánimo de lucro, igualdad y libre competencia de los comerciantes, por cuanto el principio rector que se protege es la libertad de empresa y el interés particular expresado en la autonomía privada de la voluntad, resultando claro que estos presupuestos no pueden ser asumidos indiscutiblemente por la Administración estatal, por cuanto siempre el órgano estatal buscará efectuar actos negociables para un bien superior, que es el interés general y la adecuada prestación del servicio público, pero no en el entendido de buscar un lucro privado o satisfacción unilateral, así que el negocio jurídico estatal siempre debe evaluarse en un nivel vertical de protección al bien común, y no horizontal como lo establece el ordenamiento comercial. (...)» (Negrilla fuera del texto), advierte, además, en relación con el cumplimiento de los Fines de la contratación estatal que (...): Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L.80/93.(...)».

Lo anterior indica que, si bien el estatuto de contratación permite la celebración del contrato de arrendamiento, el cual tiene como característica esencial, ser el resultado de la autonomía de la voluntad de las partes, sin que sea dable ni permitido perder de vista que el propósito

de un contrato de este tipo en que el Estado es parte, es el de buscar la prestación de un servicio público, el cumplimiento de sus fines esenciales y la prevalencia del interés general sobre el particular, toda vez que, en condiciones normales, lo prevalente en un contrato de carácter privado sería la búsqueda de un interés con esta misma esencia, el aumento patrimonial de los intervinientes o el lucro de alguno de ellos o de ambos.

Por esta razón, a las Entidades Públicas, cuando estas son arrendatarias, no les es aplicable cláusulas como la de renovación automática del contrato de arrendamiento, que pese a lo señalado en el artículo 518 del Código de Comercio y a pesar de ser una norma de orden público en el derecho privado, su aplicación no podrá incluirse en las estipulaciones contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado bajo el régimen del estatuto de contratación estatal, pues éste impone a los servidores públicos el deber de cumplir con los fines estatales y de la contratación y a los particulares contratistas en este caso arrendadores, el deber de colaborar en su consecución y asumir la función social del contrato, sin perjuicio del derecho individual a obtener utilidades en la ejecución del mismo, pues esta limitación no desvirtúa su carácter oneroso.

Así entonces, para que la Administración Municipal pueda dar continuidad a los programas establecidos dentro del Plan de Desarrollo vigente y atender la demanda de los servicios administrativos que prestan todas y cada una de las dependencias adscritas a ella, resulta necesario recibir en arrendamiento algunos inmuebles que cumplan los requisitos mínimos exigidos para prestar un servicio ágil, eficiente y en condiciones de salubridad, comodidad e higiene aptas para toda la ciudadanía. Dichos inmuebles deberán contar con los servicios públicos básicos: acueducto, alcantarillado, energía y recolección de residuos sólidos. Igualmente, deben contar con un espacio amplio, accesible y seguro que permita el funcionamiento de algunas dependencias de la Administración Municipal.

En ese orden de ideas, y una vez analizados diversos inmuebles que cumplían con los requisitos mínimos exigidos, se determinó que la alternativa más favorable, conforme a las necesidades actuales y a la disponibilidad requerida, corresponde al arrendamiento de un bien inmueble de propiedad de la E.S.E. Hospital del Sur "Gabriel Jaramillo Piedrahita". Dicho inmueble cuenta con un área construida de 1.440,52 m², está ubicado en la calle 73A N.° 52B-25, Barrio Santamaría, Municipio de Itagüí, y se encuentra identificado con la matrícula inmobiliaria N.° 001-791709.

Por lo anterior, se adelantará un proceso de contratación directa, orientado a seleccionar a esta entidad descentralizada del orden territorial como arrendadora, dada la idoneidad física del bien y su disponibilidad para ser entregado en arrendamiento cumpliendo con las especificaciones mínimas requeridas.

En consecuencia, la Administración Municipal de Itagüí, con el propósito de atender las necesidades locativas actuales y garantizar la prestación de un servicio ágil, eficiente y de alta calidad a la comunidad, requiere tomar en arrendamiento el inmueble referido para la finalidad establecida.

Es pertinente señalar que, en la actualidad, el Municipio no dispone de instalaciones adecuadas que permitan cumplir con el objeto propuesto.

Lo anterior enmarcado en el Plan De Desarrollo 2024 - 2027 "ITAGÜÍ SOMOS TODOS", en:

DIMENSIÓN 4:	Gestión institucional transparente y con resultados.
LÍNEA ESTRATÉGICA 15:	Gestión del talento humano, el conocimiento y la innovación.
PROGRAMA 68:	Gestión del conocimiento.
INDICADOR:	Sistema de administración de bienes.
PROYECTO:	Modernización del sistema de información para la administración de los bienes inmuebles y muebles del Municipio de Itagüí.

La necesidad de contratación acá descrita se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) del Municipio de Itagüí.

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
80131502	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.	Enero	Enero	12 Mes (s)	Contratación directa	Recursos propios	171.989.952 COP

Código CPC Descripción
72112 - Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativa a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propia o arrendada.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, CONDICIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

a. Denominación del bien o servicio: Contrato de Arrendamiento de bien inmueble.

b. Clasificación UNSPSC.
La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
F Servicios	80 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	13 Empresas y servicios administrativos, servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificios.
CÓDIGOS UNSPSC SOLICITADOS: 80131500			

c. Unidad de medida: Por canon de arrendamiento mensual.

d. Descripción general: Arrendamiento de un bien inmueble con un área construida de 1.440,52 metros cuadrados, ubicado en la calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaría del Municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria N° 001-791709 para uso de la Administración Municipal de Itagüí.

ACTIVIDADES A REALIZAR O ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL BIEN:

Tratándose el presente de un contrato de arrendamiento se estipularán OBLIGACIONES para las partes y no de manera específica "actividades", teniendo en cuenta la definición y características del contrato de arrendamiento, la cual ha sido decantada por el Consejo de Estado en sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352 y en sentido similar, en la sentencia de febrero 16 de 2001, Exp. 16596. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, en los siguientes términos:

"(...) De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: -. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso o goce del bien -. (El consentimiento de las partes)[1] Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo

[1] Se trata más bien de un requisito general, predicable de todo contrato, según el art. 1502 del C.C.

y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo ´en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo..."[2] - Subraya la Sala -

RESULTADOS

Entendiendo que el contrato de arrendamiento es un contrato en el que una persona natural o jurídica (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado. Se entiende que, por la naturaleza jurídica propia de este negocio jurídico, no se pactarán resultados, toda vez que, se tiene es como "propósito del contrato" dar en arrendamiento el inmueble por parte del arrendador y recibir por parte de la entidad en calidad de arrendatario.

1. Entrega de inmueble a título de arrendamiento con un área construida de 1.440,52 metros cuadrados, ubicado en la calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaría del Municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria N° 001-791709 para uso de la Administración Municipal de Itagüí.

2. Poner a disposición y en buen estado de uso y funcionamiento para el arrendatario los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos respecto al bien inmueble arrendado, para la prestación adecuada y eficiente de los servicios que allí se desarrollarán.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR;

1. Entregar al arrendatario el inmueble objeto del presente contrato en la fecha convenida.
2. Poner a disposición y mantener en buen estado de uso y funcionamiento para el arrendatario los servicios, equipos, elementos conexos y los adicionales convenidos respecto al bien inmueble arrendado, para la prestación adecuada y eficiente de los servicios que allí se desarrollarán.
3. Si el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.
4. Cumplir con el objeto del contrato dentro del plazo y las condiciones acordadas.
5. De conformidad con el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, no acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarles a hacer u omitir algún acto o hecho.

[2] CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN TERCERA, sentencia de 15 de marzo de 2001, Exp. 13352. En sentido similar, sentencia de febrero 16 de 2001, Exp. 16596. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, sentencia de abril 30 de 1970.

6. Presentar cuenta de cobro o factura cada mes en la Secretaría de Hacienda, cumpliendo con los requisitos exigidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario.
7. El arrendador deberá acreditar para la celebración del contrato, la certificación de estar al día con el pago de los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales, si es persona jurídica o certificado de afiliación a la seguridad social integral, salud y pensión si es persona natural y durante la ejecución del contrato acreditar el pago de la misma, conforme articulo 50 Ley 789 de 2002 y artículo 23 ley 1150 de 2007.
8. Cumplir con las obligaciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) del Municipio de Itagüí contratante, de conformidad con el Decreto 1072 de 2015 y los estándares mínimos que le corresponden, según la Resolución 0312 de 2019 MINTRABAJO, si aplica.
9. No ofrecer pagos o prebendas a los funcionarios del Municipio de Itagüí.
10. Cumplir con las exigencias del supervisor de acuerdo con las funciones que le corresponden.
11. Responder en los plazos que el Municipio de Itagüí establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
12. Prestar la máxima colaboración en todo momento para facilitar la debida supervisión del contrato.
13. Suscribir el acta de terminación del contrato.
14. Suscribir el Acta de Liquidación del Contrato conforme lo establece el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.
15. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrabamientos.
16. Diligenciar el módulo 7 EJECUCIÒN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
17. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento y aquellas consagradas para los arrendadores en los artículos 1982 al 1995 del capítulo II, Título XXVI, del Libro 4 del Código Civil Colombiano.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar el canon de arrendamiento pactado, en los plazos señalados en el contrato, so pena de darse entre otros, la terminación del contrato.
2. Responder por todos los daños que se ocasionen por deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y qué fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, para lo cual deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento.
4. Cumplir las normas consagradas en los reglamentos de propiedad horizontal. En caso de que aplique.

5. Destinar el inmueble únicamente para el fin señalado en el objeto contractual y permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.
6. Poner en conocimiento del arrendador en el plazo más breve posible la realización de las mejoras o reparaciones necesarias que se requieran, además permitir que el arrendador las lleve a cabo.
7. Devolver el inmueble arrendado a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, con la salvedad de los deterioros o menoscabos fortuitos o por obra del tiempo.
8. Suscribir el acta de terminación del contrato.
9. Suscribir el Acta de Liquidación del Contrato conforme lo establece el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.
10. El Arrendatario se obliga a respetar las normas, obligaciones y prohibiciones establecidas por el Arrendador, entre otras, como las de hacerle al inmueble modificaciones que no estén previamente aprobadas por escrito por parte del Arrendador.
11. Corresponde al supervisor del contrato diligenciar el módulo 7 EJECUCIÒN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
12. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en los artículos 1996 al 2007 del capítulo III, título XXVI, del libro 4 del Código Civil Colombiano.

e. **Plazo:** Doce (12) meses, esto es, desde el Primero (1º) de enero de 2026 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

NOTA: Se prescinde de la diligencia del formato FO-AD-27 Acta de Inicio, toda vez que el plazo del contrato se entiende establecido por el término y las fechas anteriormente enunciadas.

f. **Lugar de ejecución y entrega:** Calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaría del Municipio de Itagüí – Antioquia. La entrega de documentación, información o demás será en la Secretaría de Servicios Administrativos – Subsecretaría de Bienes y Servicios del Municipio de Itagüí – Antioquia.

g. **Supervisión:** Conforme a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011, El MUNICIPIO ejercerá la vigilancia del presente contrato, a través del Secretario de Servicios Administrativos o del (los) servidor (es) público (s), que sea (n) designado (s) por el Secretario o director de la dependencia solicitante o área ejecutora para tal fin, en razón a las funciones propias de su cargo, quien verificará el cumplimiento del objeto contractual conforme lo establece la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública", y el Manual de Supervisión e Interventoría el cual ejercerá la vigilancia mediante el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico sobre el cumplimiento del objeto, quien además

cumplirá con todas las funciones inherentes a su cargo. Es responsabilidad del supervisor verificar que EL CONTRATISTA haya realizado los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social integral, conforme a lo establecido en el contrato y verificar el cumplimiento de los estándares mínimos exigidos al contratista del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) de conformidad con el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019 MINTRABAJO, si aplica.

NOTA: Corresponde al (los) supervisor (es) del contrato alimentar periódicamente la carpeta física y electrónica del contrato con los documentos originales que se vayan generando en la ejecución del mismo, como los relacionados con los comprobantes de egreso y sus respectivos anexos, etc. Además, debe velar porque sean publicados oportunamente en los diferentes sistemas de información requeridos, los documentos y actos administrativos inherentes al proceso. En el evento de presentarse una nueva designación por ausencia temporal o definitiva de supervisión, desde la dependencia se elaborará el formato FO-AD-36 cambio en la designación de supervisión, allegándolo al expediente del contrato. La persona designada inicialmente para la supervisión efectuará el debido empalme dejando constancia de las actividades ejecutadas y los pagos realizados desde el inicio del contrato a la fecha del empalme, con las evidencias necesarias para tal fin. En caso de que no se realice el cambio de supervisión la misma será asumida por el secretario de despacho o director, sin necesidad de diligenciar el citado formato.

h. TERMINOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO:

1. INDEMNIDAD: El ARRENDADOR se compromete a desarrollar las actividades necesarias para la ejecución del objeto contractual, bajo su única responsabilidad y riesgo. El municipio contratante, en ningún caso responderá por el pago de seguros, salarios y prestaciones sociales y de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que puedan derivarse de la ejecución del contrato o a propósito del mismo. El contratista mantendrá indemne al municipio contratante contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, durante la ejecución del objeto contractual, y terminados estos, hasta la liquidación definitiva del contrato (si hubiere lugar a ella). Se consideran como hechos imputables al contratista, todas las acciones u omisiones y en general cualquier incumplimiento de sus actividades y obligaciones contractuales. En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra municipio contratante, por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del contratista, éste será notificado lo más pronto posible de ellos, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a la Entidad. **(NO APLICA)**.

2. SUSPENSIÓN: El plazo aquí estipulado podrá suspenderse por fuerza mayor, caso fortuito o por cualquier otra situación que la genere, sucesos por los cuales se podrá de común acuerdo entre las partes suspender temporalmente la ejecución, mediante la elaboración de un acta donde consten tales hechos, la cual debe ser suscrita por el municipio contratante y el contratista. El plazo de suspensión no se computará para los efectos del plazo pactado. Cuando se reanuden las actividades, se elaborará un acta de reanudación del contrato suscrita por quienes firmaron la suspensión. **(APLICA)**.

3. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES: El presente contrato se regirá por las cláusulas excepcionales de caducidad, interpretación, modificación y terminación unilateral, conforme lo consagra el numeral 2º del Artículo 14 de la ley 80 de 1994, y de conformidad con los artículos 15, 16, 17 y 18 de la misma ley. Así como las normas vigentes aplicables. **(NO APLICA)**.

4. MULTAS: El Municipio impondrá al arrendador en caso de mora o incumplimiento de las actividades y obligaciones derivadas de este contrato, sin perjuicio de la declaratoria de la caducidad, multas las cuales deberán ser directamente proporcionales al valor del contrato y al incumplimiento que sufra el municipio contratante sin exceder del uno por ciento (1%) del valor del contrato, cada vez que se impongan. **(NO APLICA)**.

5. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento de las actividades y obligaciones por parte del contratista, la autoridad competente impondrá y hará efectiva una pena pecuniaria, establecida en los artículos 1592 y s.s. del Código Civil Colombiano, equivalente en dinero al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, que se imputará al valor de los perjuicios causados. Suma que se tomará directamente de los saldos a favor del municipio contratista o de la garantía única, si la hubiere para lo cual se entiende expresamente autorizado con la suscripción del contrato; si esto no fuere posible, se cobrará por vía judicial. La aplicación de la cláusula penal no excluye la indemnización de perjuicios tal como lo permiten los artículos 870 del Código del Comercio y 1546 del Código Civil. **(NO APLICA)**.

6. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS, CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA Y DECLARATORIA DE INCUMPLIMIENTO O DE CADUCIDAD: Para la aplicación de las multas por mora, declaratoria de incumplimiento o de caducidad, se dará aplicación al procedimiento consagrado en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 y

demás normas que lo modifiquen o complementen. Sólo una vez en firme la resolución que imponga la multa por mora, declare el incumplimiento o la caducidad, el municipio contratante podrá descontar el valor de las sumas adeudadas al contratista, en las actas de recibo parcial, final y liquidación; si ello no fuera posible, se procederá al cobro respectivo a la compañía de seguros garante del contrato, si la hubiere, o al cobro por jurisdicción coactiva, tal como lo indica el parágrafo del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007. Así mismo podrá declarar la entidad estatal el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el presente contrato. Todo lo anterior con observancia del principio rector del debido proceso en materia sancionatoria de las actuaciones contractuales, conceptuado en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007. **(NO APLICA)**.

7. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Como arrendador para todos los efectos de este contrato, declaró expresamente que no estoy incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en la Constitución Política ARTÍCULO 122. Modificado por el artículo. 4°, Acto Legislativo 01 de 2009, ARTÍCULO 126. Modificado por el artículo 2°, Acto Legislativo 02 de 2015, Ley 80 de 1993 Artículo 8° modificado y complementado por la Ley 1474 de 2011, Ley 1801 de 2016 artículo 183, Ley 1918 de 2018, Ley 2097 de 2021 en el sentido de que como persona natural o representante legal, no estoy incluido en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM y en las demás normas que consagran éstas, así mismo declaró en calidad de suscriptor de este convenio que no tengo parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, matrimonio o unión permanente con quien suscribe este convenio por parte del municipio, en constancia firmo el formato FO-AD-46. **(APLICA)**.

8. CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN: El presente contrato se celebra teniendo en cuenta las calidades y condiciones del arrendador, por lo tanto, éste no podrá ceder total o parcialmente a otra persona o entidad alguna, ni realizar subcontratos, sin previa autorización escrita de la entidad contratante. **(APLICA)**.

9. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO. La liquidación del contrato, se hará de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Dentro del plazo, el ARRENDADOR y el ARRENDATARIO acordarán los ajustes y revisiones a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos y transacciones a que se llegaren para poner fin a divergencias presentadas. Si el arrendador no se presentare a la liquidación o no se llegare a un acuerdo sobre la misma, se practicará por el Municipio unilateralmente mediante Resolución motivada. **(APLICA)**.

10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: El Arrendador deberá pagar los tributos, tales como: Impuestos, tasas, contribuciones municipales, departamentales o nacionales a que hubiere lugar, así como las estampillas que se causen por la celebración del

presente contrato, conforme a las normas que las establezcan, modifiquen y regulen. Corresponderá a la Secretaría Hacienda su aplicación, administración, fiscalización, determinación, discusión, control, recaudo y devolución. **(APLICA)**.

11. SITUACIÓN JURÍDICA DEL CONTRATISTA: El presente contrato será ejecutado por el arrendador con absoluta autonomía e independencia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y demás normas que rigen la materia, el contratista se considera para efectos de este contrato como independiente, razón por la cual el municipio contratante no adquiere ningún vínculo de carácter laboral con él, ni con las personas que dependan de él o que contrate para el desarrollo de éste contrato; por lo tanto, el pago de salarios y prestaciones de este personal estará a cargo exclusivamente del contratista. En consecuencia, las partes deberán cumplir estrictamente las siguientes condiciones: **a-** El contratista y el supervisor coordinarán la forma de ejecutar el contrato, para el desarrollo eficiente del objeto contractual y observando la autonomía del contratista. **b-** El contratista no está sometido a condiciones de subordinación o dependencia. **c-** El supervisor del contrato no podrá exigir al contratista el cumplimiento de órdenes perentorias y de obligatoria observancia. **d-** El contratista no podrá portar o vestir elementos distintivos de la entidad contratante para el cumplimiento de las actividades contratadas. **e-** El contratista no está obligado a cumplir jornada laboral u horario, razón por la cual el supervisor del contrato no podrá exigírsela. **f-** El contratista solo se obliga a cumplir las actividades y resultados contratados, en consecuencia, el supervisor no podrá exigirle el cumplimiento de actividades y resultados diferentes. **g-** El contratista no está sometido a cumplir u obedecer los protocolos o reglamentos internos del trabajo de la entidad contratante. **h-** El contratista no está sometido al poder disciplinario de la entidad contratante. **i-** La entidad contratante no facilitará sitio o espacio físico para que el contratista lleve a cabo sus actividades, corresponde al contratista dentro de su independencia y autonomía tenerlo. **j-** El contratista, deberá garantizar que los programas informáticos (software), instalados en los equipos de cómputo empleados para el desarrollo del objeto contractual, cuenten con el respectivo licenciamiento vigente. **(NO APLICA)**.

12. NOTIFICACIONES POR CORREO ELECTRÓNICO: Con la suscripción o aprobación del contrato, el arrendador acepta que el Municipio (arrendatario) le realice notificaciones con efectos administrativos y judiciales al (los) correo (s) electrónico (s) que se ha (n) suministrado en la documentación aportada para la elaboración del presente contrato, lo anterior conforme a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011. **(APLICA)**.

13. PROPIEDAD INTELECTUAL: En los casos que aplique, la propiedad intelectual sobre los estudios, documentos y en general los productos resultantes de la ejecución del presente contrato, quedará a favor del MUNICIPIO. **PARÁGRAFO:** Los derechos

patrimoniales sobre los productos resultantes de la ejecución del presente contrato serán propiedad del MUNICIPIO, de conformidad con el artículo 28 de la Ley 1450 de 2011. **(NO APLICA)**.

14. CONFIDENCIALIDAD Y RESERVA. El arrendador se compromete a guardar absoluta confidencialidad y reserva sobre toda la información y los documentos de propiedad del municipio contratante que tenga o maneje en el desarrollo del presente contrato. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a ningún tercero sin la previa autorización escrita so pena de incurrir en conductas tipificadas por la ley penal colombiana. **(NO APLICA)**.

15. DOMICILIO. Para todos los efectos, las partes fijan como domicilio el Municipio de Itagüí. **(APLICA)**.

16. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO: El presente contrato, se entenderá perfeccionado cuando se encuentre en estado firmado por las partes en la plataforma SECOP II. **(APLICA)**.

i. **Convenio o contrato Interadministrativo:** NO APLICA.

3. ESTUDIO DEL SECTOR:

De conformidad con lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (versión G-EES-02) expedida por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente en los Procesos de Contratación directa, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto.

Persona jurídica: [X] **Persona natural con Tarjeta o Matricula profesional:** [ ]

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 del 2015, Subsección 6, donde se establece: *"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 desde 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"*, la Administración Municipal realizó el análisis de la información necesaria para desarrollar el objeto contractual en el cual se determinó analizar las áreas de Mercado, Demanda y Oferta.

Es así, como el inmueble (oficinas) que se necesita para arrendar debe contar con especificaciones mínimas. El bien inmueble objeto de arrendamiento está identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-791709, y dotado de los servicios de agua, luz eléctrica y alcantarillado. Con condiciones aptas de seguridad y salubridad.

Apoyados en la metodología propuesta por la *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* publicada por la Agencia Nacional de Contratación, se detallan a continuación los de mayor relevancia para el *Mercado* Inmobiliario, sector Agencias de Arrendamiento, así como la forma en que se desarrolla *Oferta* y *Demanda* de este tipo de servicios en el entorno Nacional y Local.

ANÁLISIS DEL MERCADO

El sector de arriendo de locales comerciales en 2025 termina principalmente sin un incremento obligatorio ligado al IPC, ya que estos se rigen por el Código de Comercio, a diferencia de los inmuebles residenciales. Por lo tanto, los aumentos dependen del acuerdo entre las partes (arrendador y arrendatario), que debe quedar estipulado por escrito en el contrato, existen varios criterios de negociación:

- **Negociación libre:** Las partes pueden negociar libremente el monto del nuevo canon, el cual puede ser igual, menor o mayor al porcentaje del IPC.
- **Contrato por escrito:** Cualquier acuerdo sobre el aumento del arriendo debe estar reflejado en el contrato de arrendamiento firmado por ambas partes.
- **No aplica el IPC:** Las normas de incremento máximo basadas en el IPC (como el 5.2% para 2025) solo rigen para inmuebles de uso residencial, no para locales comerciales, bodegas u oficinas.
- **Dinamismo económico:** El sector se mantiene dinámico y su valor se estima en unos 55 billones de pesos anuales, según datos del sector.
- **Tendencia al alza:** Se proyecta que las principales ciudades del país (como Bogotá, Medellín y Barranquilla) continúen con una tendencia alcista en los precios de los alquileres de locales comerciales para 2025.

Aunque el incremento del 5,20% es el máximo permitido por ley, hay otros factores que pueden influir en el valor del arriendo:

- **Ubicación del local:** en zonas de alta demanda pueden tener incrementos adicionales debido a la oferta y demanda del mercado.
- **Condiciones del contrato:** algunos contratos pueden incluir cláusulas específicas sobre incrementos anuales que deben ser revisadas cuidadosamente.

- **Negociación con el arrendador:** siempre es posible negociar con el arrendador, para llegar a un acuerdo que beneficie a ambas partes.

El 2025 trajo como cada año nuevos desafíos en los ajustes económicos, entre esos para los arrendatarios de locales comerciales en Colombia. Si en 2024 pagaba $1.500.000 de arriendo, es fundamental conocer cuánto es lo máximo que pueden cobrarle este año. La inflación y las regulaciones vigentes juegan un papel crucial en este cálculo.

¿Qué dice la ley sobre el aumento del arriendo?

El incremento máximo del arriendo mensual está determinado por el IPC del año anterior, según lo establece la ley. Hay varios aspectos importantes a considerar:

- El arrendador tiene la opción de negociar con el arrendatario y acordar un aumento menor al IPC.
- El aumento del arriendo solo puede aplicarse después de 12 meses desde el último incremento o al renovar el contrato. Por ejemplo, si el contrato se firmó en mayo de 2024, el aumento solo se aplicará en mayo de 2025.
- El incremento del arriendo no debe realizarse al inicio del año o en enero, sino únicamente al momento de la renovación del contrato.[3]

Factores que determinan el ajuste del canon de arrendamiento:

Existen varios factores clave que influyen en el ajuste del canon de arrendamiento que pueden ser establecidos en el contrato de arrendamiento o derivados de condiciones externas y económicas. Algunos de los factores más relevantes incluyen:

- **Política interna del arrendador:** Los arrendadores pueden decidir ajustar el canon en función de su propia estrategia de negocio o de sus necesidades económicas, aparte del IPC.
- **Estructura de costos operativos de la propiedad:** Aumentos en costos asociados al mantenimiento, impuestos, seguros y otros gastos operativos pueden influir en el ajuste del canon.
- **Valor agregado por mejoras o renovaciones:** Si se realizan mejoras o renovaciones significativas en la propiedad, como actualizaciones en infraestructura o sistemas, el arrendador puede justificar un ajuste en el valor del arriendo para reflejar el valor añadido.

[3] Noticias Caracol. Danna Sofía Suárez Galeano. Domingo 12 de octubre, 2025.

- **Condiciones del mercado local:** Aspectos concretos del área donde se encuentra la propiedad, como la oferta y demanda de bodegas o propiedades comerciales, también pueden influir en los ajustes.
- **Contratos de largo plazo:** En contratos extensos, los incrementos pueden estar preestablecidos de antemano, según lo pactado en el acuerdo inicial entre arrendador y arrendatario.
- **Rendimiento económico de la propiedad:** El desempeño económico de la propiedad arrendada, como la ocupación y los ingresos generados por la misma, puede influir en el ajuste del canon.[4]

El mercado inmobiliario en Colombia vive un momento de transición esperanzadora. La recuperación ya está en marcha, aunque con ritmos distintos según la región y el segmento. Medellín consolida su atractivo para inversionistas de arriendo, mientras Bogotá lidera la dinámica de ventas.

Con la inflación controlada y las tasas de interés a la baja, el cuatro trimestre de 2025 ofrece oportunidades únicas para quienes deseen comprar, vender o arrendar. Eso sí, el éxito dependerá de tomar decisiones informadas, adaptarse rápidamente al entorno y poner al cliente en el centro de la estrategia.

El sector de arriendos comerciales en Colombia para 2026 se dirige hacia un escenario de recuperación, pero con el desafío de la posible alza en los cánones de arrendamiento debido a la inflación, que se proyecta podría ser mayor a la esperada. Estratégicamente, se aconseja a los actores del mercado diversificar inversiones, aprovechar las tasas de interés actuales para refinanciar o tomar créditos, invertir en digitalización para mejorar la experiencia del cliente y enfocarse en la fidelización de los arrendatarios.

Principales tendencias y factores:

- **Posible aumento de arriendos:** Se proyecta un incremento en los precios de los arriendos, que estaría ligado a la inflación de cierre de 2025, la cual podría superar las estimaciones iniciales.
- **Recuperación del mercado:** El mercado inmobiliario en general muestra signos de recuperación gradual, impulsado por la reducción de las tasas de interés, el aumento del empleo y una demanda potencial.
- **Importancia del IPC:** El incremento de los arriendos, al menos en vivienda, está directamente relacionado con el IPC del año anterior, lo que significa que la inflación de 2025 determinará el ajuste para 2026.

[4] OIKOS Storage minibodegas. Equipo de Redacción OIKOS.

- **Oportunidad para la inversión:** A pesar de los desafíos, el sector de arriendo comercial puede ofrecer oportunidades, especialmente si se adoptan estrategias adecuadas para maximizar las rentabilidades.

Claves estratégicas para 2026:

- **Diversificación:** Combinar el arriendo tradicional con modelos alternativos como el coliving o arriendos por plataformas digitales puede optimizar la rentabilidad.
- **Aprovechar tasas de interés bajas:** Refinanciar deudas o tomar nuevos créditos para asegurar condiciones favorables antes de un posible aumento en las tasas de interés es una estrategia clave.
- **Digitalización:** Invertir en herramientas digitales como portales eficientes, atención rápida y recorridos virtuales puede mejorar la competitividad y la conversión en ventas y arriendos.
- **Fidelización de arrendatarios:** Implementar incentivos por permanencia, ofrecer un mantenimiento efectivo y contratos flexibles puede ayudar a retener inquilinos, asegurando flujos de ingreso estables.
- **Adaptación constante:** Mantener un estudio de mercado constante es fundamental para adaptarse rápidamente a los cambios económicos y regulatorios del sector.[5]

El precio de los arriendos en Colombia es uno de los valores que se modifica con base en el dato de inflación que se da a conocer el año anterior. Con el nuevo informe del DANE, este precio parecería tener cada vez más claro el dato con el que se ajuste el alquiler de inmuebles de vivienda, comerciales y en algunos casos empresariales.

De acuerdo con el DANE, la inflación anual a septiembre rozó el 5,2 %, que justamente fue el mismo dato del IPC para todo el año 2024.

Las expectativas del mercado apuntan a que la inflación del país va a terminar en niveles muy similares al año pasado para este 2025, buena parte de estos explicados por los alimentos y los arriendos.

De esa manera, todo indica que el precio de los arriendos en Colombia para el año entrante subiría, al menos 5 %, pendiente de que se puedan materializar una serie de nuevos escenarios de presión para el nivel de los precios.

Lo anterior, pues este tiene que ajustarse con base en la fecha de renovación del contrato de alquiler. Es decir que si la fecha de renovación es en marzo de 2026 desde ese momento aplicará el incremento.[6]

[5] Petra Inmobiliaria. info@petrainmobiliaria.com. Agosto de 2025.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

El mercado inmobiliario colombiano está en constante evolución. En 2025, veremos cómo las nuevas tecnologías, las preocupaciones ambientales y las cambiantes necesidades de los consumidores transformarán la forma en que compramos, vendemos y vivimos en nuestros hogares. Veremos un auge de las PropTech (tecnologías inmobiliarias) que facilitarán la búsqueda, compra, venta y gestión de propiedades. Desde plataformas de realidad virtual que permiten visitar propiedades sin salir de casa hasta herramientas de análisis de datos que predicen el valor de los inmuebles, la tecnología será clave para agilizar y optimizar los procesos inmobiliarios.

En 2025, se presentará un aumento en la demanda de viviendas sostenibles, con materiales ecológicos, sistemas de energía renovable y diseños que maximicen la eficiencia energética. Las certificaciones de sostenibilidad, como LEED y EDGE, serán un factor determinante en la valorización de las propiedades. Los espacios flexibles y multifuncionales serán cada vez más populares, las viviendas con espacios de trabajo adaptables, áreas comunes para el coworking y zonas verdes para el esparcimiento serán altamente valoradas por los compradores y arrendatarios.

En 2025, la experiencia del cliente será un factor diferenciador clave para las inmobiliarias. Las empresas que ofrezcan un servicio personalizado, transparente y eficiente, desde la búsqueda de la propiedad hasta el cierre de la transacción, serán las que se destaquen en el mercado. La tecnología jugará un papel importante en la mejora de la experiencia del cliente, a través de herramientas de comunicación, seguimiento y gestión de trámites.[7]

La Administración Municipal debe dar continuidad a los programas establecidos dentro del plan de desarrollo vigente, para lo cual se hace necesario, continuar con el arrendamiento de los inmuebles que cumplan los requisitos mínimos de servicios públicos como son agua y energía, a la vez de un espacio amplio, accesible y seguro donde funcionen algunas dependencias del Municipio.

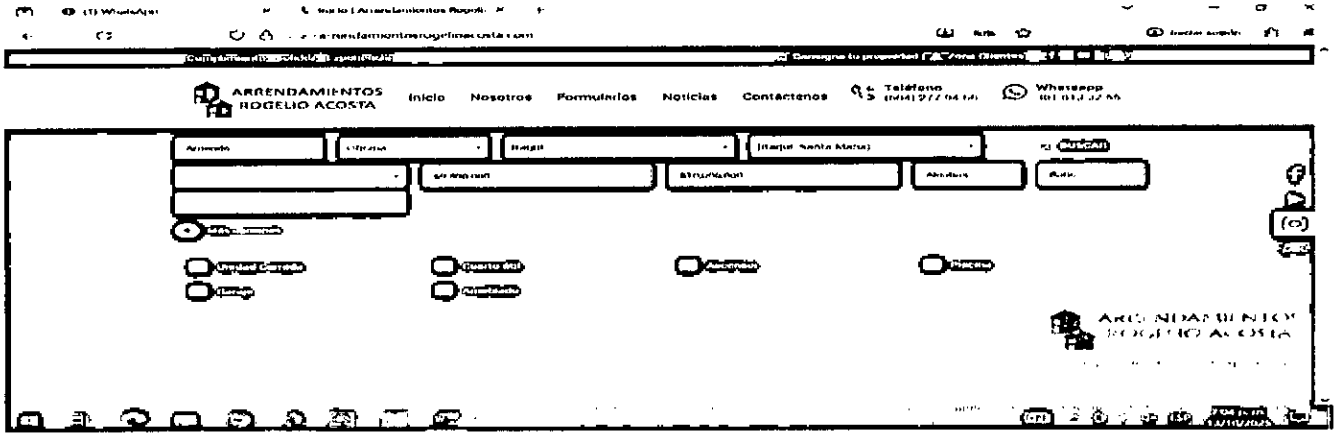
Desde hace algunos años, el Municipio de Itagüí viene tomando en calidad de arrendamiento algunos locales Comerciales y oficinas para el funcionamiento de algunas dependencias de la Administración Municipal, utilizando para ello la modalidad de contratación directa con personas naturales y jurídicas domiciliadas en la Jurisdicción del Municipio de Itagüí. Teniendo en cuenta que esta necesidad de contratar persiste, se adelantará el proceso de Contratación Directa a fin de seleccionar a la E.S.E. Hospital del Sur "Gabriel Jaramillo Piedrahita", toda vez que conforme a lo prescrito por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, en

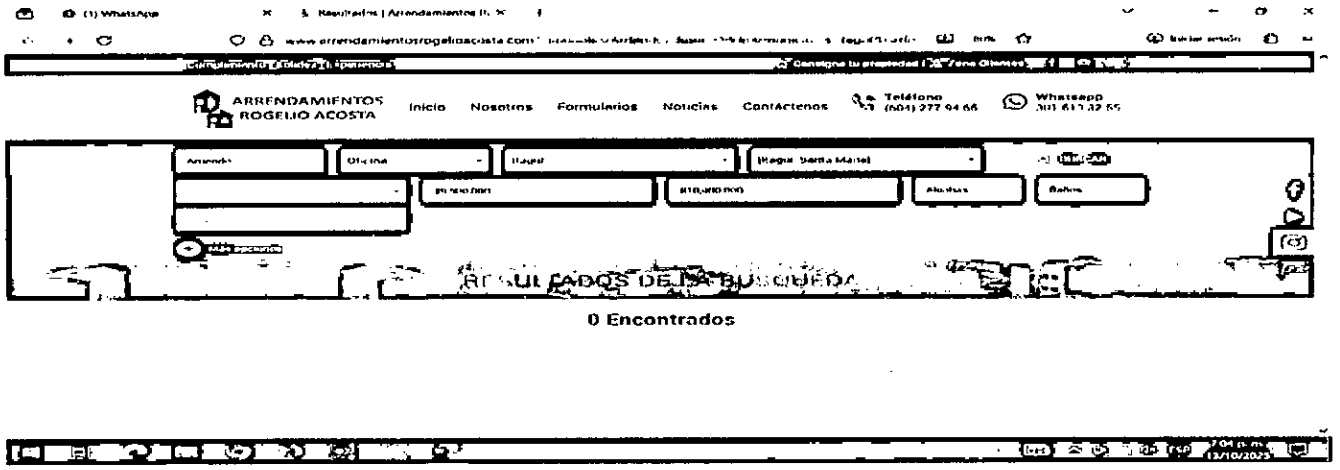
[6] Valora Analitik. Yahoo Noticias. 8 de octubre de 2025.
[7] Blog INUS Inmobiliaria. Julio de 2024. Bogotá.

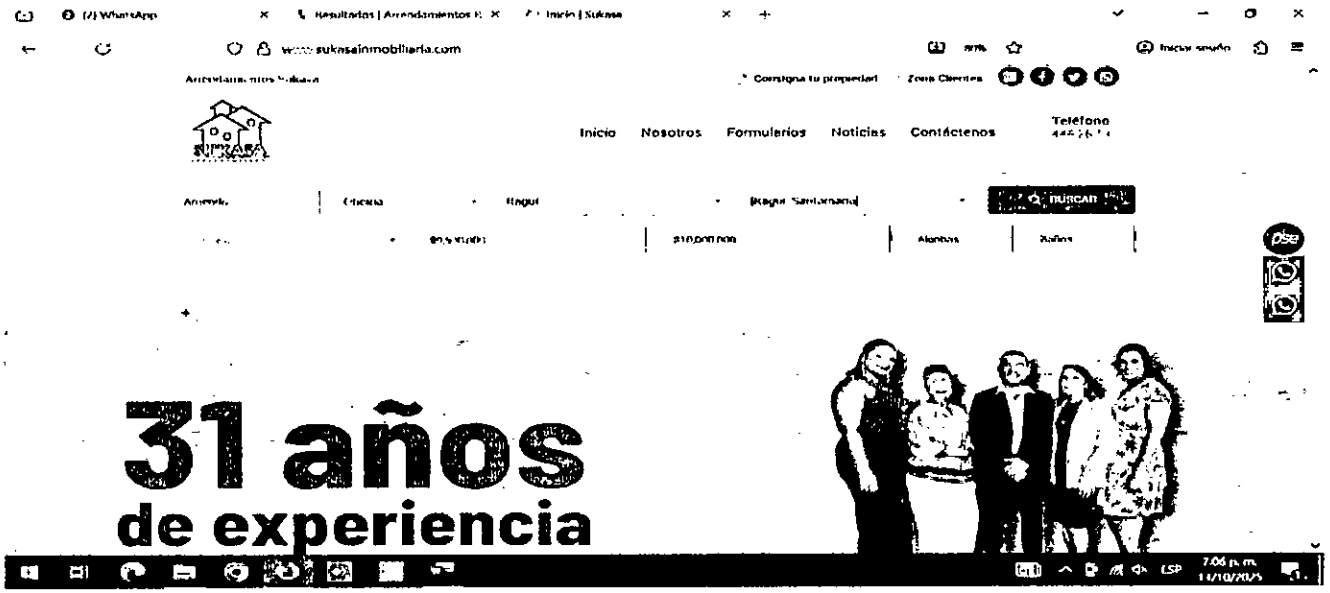
razón de las condiciones físicas del bien, pueden entregarlo en arrendamiento cumpliendo con las especificaciones mínimas exigidas.
Apoyados en la metodología propuesta por la *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* publicada recientemente por la Agencia Nacional de Contratación, se relacionan a continuación los detalles de mayor relevancia para el *Mercado* Inmobiliario, sector Agencias de Arrendamiento, así como la forma en que se desarrolla la oferta y demanda de este tipo de servicios en el entorno local.

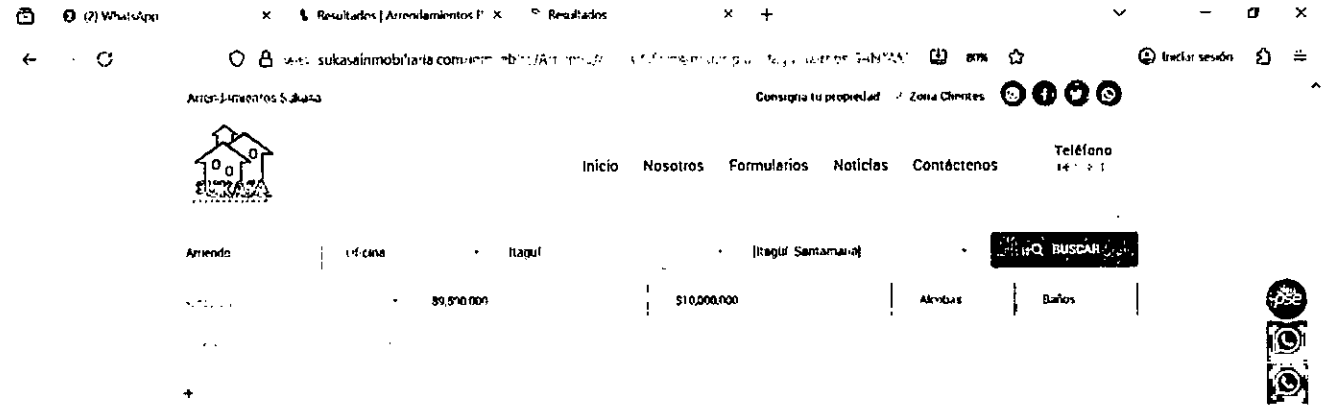
ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Para definir el canon de arrendamiento, fue tenida en cuenta la consulta realizada en dos (2) inmobiliarias: "Arrendamientos Rogelio Acosta" y "Arrendamientos SUKASA" de la cual se obtuvo la siguiente información:









RESULTADOS DE LA BUSQUEDA

0 Encontrados

En desarrollo del estudio de costos previo al presente proceso, que se realizó de manera virtual y telefónica a las Agencias de arrendamiento referenciadas, legalmente constituidas y con inmuebles bajo su administración ubicados en la Jurisdicción del Municipio de Itagüí, y a las cuales se le puso de presente las condiciones del bien inmueble (oficinas) que se necesitaba arrendar, para cumplir las actividades del objeto del contrato a desarrollar, y que cumpliera con las condiciones mínimas establecidas; se puede evidenciar que:

a) Ninguna de las dos (2) de las agencias consultadas tenían inmuebles (oficinas) que cumplieran con las condiciones mínimas requeridas, a pesar del interés que tenían de prestar sus servicios a la entidad Municipal.

b) La E.S.E. Hospital del Sur "Gabriel Jaramillo Piedrahita" manifestó tener disponible un inmueble, ubicado en el área urbana del Municipio de Itagüí, en la Calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaría, que posee las condiciones mínimas requeridas.

Experiencia que requiere quien presta el servicio: NO APLICA.

Documentos o Constancias Técnicas para acreditar la capacidad del contratista: RUT, Boletín Responsabilidad Fiscal, Certificado de Antecedentes Disciplinarios, Propuesta de canon de arrendamiento y Certificado de Libertad y Tradición, fotocopia de cédula, Antecedentes Judiciales, RNMC del representante legal de la sociedad arrendadora.

Demanda anterior del servicio en la entidad:

Objeto	Valor	Plazo de ejecución	Garantías	Contratista	La necesidad de la entidad fue satisfecha?
SSA-CD-005-2025: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.	$ 163.799.964	Doce (12) meses	No requirió	E.S.E. HOSPITAL DEL SUR	SI
SSA-CD-013-2024: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.	$ 153.084.084	Doce (12) meses	No requirió	E.S.E. HOSPITAL DEL SUR	SI
SSA-CD-015-2023: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN	$ 136.682.220	Doce (12)	No requirió	E.S.E. HOSPITAL DEL	SI

ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.		meses		SUR	
SSA-141-2022: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE 1.440,52 M2, UBICADO EN LA CALLE 73A N° 52B-25 BARRIO SANTAMARÍA DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-791709, PARA USO DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE ITAGÜÍ.	$ 62.128.284	Doce (12) meses	No requirió	E.S.E. HOSPITAL DEL SUR	SI
SSA-004-2021: Arrendamiento de un bien inmueble con un área construida de 1.440,52 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Itagüí en la calle 73a n° 52b-25 Barrio Santamaría, con matrícula inmobiliaria n° 001-791709, para uso de la administración municipal de Itagüí.	$ 117.667.200	Doce (12) meses	No requirió	E.S.E. HOSPITAL DEL SUR	SI

Honorarios o pago recomendado para la prestación del servicio: Canon mensual de arrendamiento.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se celebrará una CONTRATACIÓN DIRECTA de conformidad con el numeral 4º del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y la Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015.
(Indicar con una X la Causal de la solicitud de contratación.)

1) Convenio o Contrato Interadministrativo _____
2) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas _____
3) Contratos cuando no exista pluralidad de oferentes _____
4) Contrato de prestación de servicios:
   a) Contrato de prestación de Servicios profesionales _____
   b) Contrato de prestación de Servicios de apoyo a la gestión _____
   c) Contratos para el desarrollo de trabajos artísticos que sólo Pueden encomendarse a determinadas personas naturales _____
5) Contrato de arrendamiento de Bienes Inmuebles: __X__

Dando estricto cumplimiento a los fines y principios establecidos en la contratación estatal, el Municipio de Itagüí, adelantará un proceso de CONTRATACION DIRECTA de conformidad con los parámetros legales establecidos en los Contratos de arrendamiento, Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamientos de Bienes Inmuebles del Decreto 1082 de 2015. 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.*

La Secretaría de Servicios Administrativos, deja constancia que una vez consultados los acuerdos marco de precios vigentes en la TVEC, se pudo establecer que:

	SI	NO
El bien y/o servicio requerido se encuentra disponible en los catálogos de bienes y servicios ofrecidos en los acuerdos marco de precios vigentes en la TVEC		X
El bien y/o servicio requerido se encuentra disponible al amparo de otros instrumentos de agregación de demanda		X
El bien y/o servicio requerido se encuentra disponible en la modalidad de Mínima Cuantía en Grandes Almacenes		X

5. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES QUE SOPORTAN EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Que por tratarse de unas oficinas con unas especificaciones especiales que cumple con todas las condiciones necesarias requeridas para la atención de la población vulnerable, el valor total del contrato y el de su incremento anual, será el acordado por las partes, toda vez que no existe una disposición legal que escriba expresamente la forma en que ha de estipularse el valor del canon de arrendamiento. A esta conclusión es posible llegar si se tiene en cuenta que la ley 820 de 2003 quien regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, si bien se refiere al tema, resulta inaplicable en el caso específico por referirse a un inmueble con una destinación sustancialmente diferente a la que nos interesa, pues el inmueble objeto del contrato que nos ocupa tiene destinación comercial.

Por su parte, el Código de Comercio que comporta la fuente jurídica más inmediata por ser quien regula lo concerniente a los comerciantes, los actos de comercio y los establecimientos de comercio, guarda silencio total en lo que se refiere a algunos de los elementos más importantes del contrato de arrendamiento de los inmuebles en lo que éstos funcionan, obligando necesariamente a acudir a fuentes subsidiarias como la del Código Civil desde el cual es posible subsanar tal vacío con el acuerdo de voluntades al que lleguen al respecto las partes del contrato.

En atención a la necesidad y al requerimiento para satisfacerla, se determina que el valor total del contrato parte del canon del año inmediatamente anterior más un reajuste o incremento del 5%.

Variables para determinar el valor de los contratos de Arrendamiento:

VARIABLES	DESCRIPCIÓN DE VARIABLES
Arrendamiento de un (1) inmueble para uso de la Administración Municipal.	*Inmueble ubicado en la calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaría, con matrícula inmobiliaria N° 001-791709, el inmueble consta de: En el primer piso: 2 oficinas con baño, 2 oficinas con lavamanos, 1 espacio con dos oficinas internas y 2 baños, 2 bodegas, 4 baños públicos distribuidos en dos áreas diferentes, módulo grande con espacio aproximadamente para 4 oficinas, 1 espacio con oficina, baño y bodega, terraza, cuarto de aseo y residuos con patrio trasero, planta eléctrica, bodega contiguo al auditorio, 1 auditorio y 1 sala de espera; en el segundo piso: 1 baño hombres, 1 baño mujeres, 1 oficina con balcón, 1 oficina con mesón, bodega, baño y aire acondicionado, 4 oficinas con lavamanos, 1 oficina con aire acondicionado, 1 oficina grande, terraza cubierta, cafetín y sala de espera.*

ÍTEM	DETALLE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
COSTOS DIRECTOS		**meses**		
1.	Arrendamiento de un bien inmueble con un área construida de 1.440,52 metros cuadrados, ubicado en la calle 73A N° 52B-25 Barrio Santamaria del Municipio de Itagüí, con matrícula inmobiliaria N° 001-791709, para uso de la Administración Municipal de Itagüí.	12 meses	$ 12.044.115	$ 144.529.380
2.	IVA – 19%	12 meses	$ 2.288.381	$ 27.460.572
	Total		$ 14.332.496	$ 171.989.952

a. **VALOR:** De conformidad con el perfil requerido por la entidad y la propuesta presentada por la E.S.E Hospital del Sur "Gabriel Jaramillo Piedrahita", el presupuesto de la presente contratación corresponde a la suma de: CIENTO SETENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/L ($ 171.989.952) incluido IVA. Discriminado de la siguiente manera: Canon de Arrendamiento ($ 144.529.380) e IVA ($ 27.460.572).

b. **FORMA DE PAGO:** El Municipio pagará al ARRENDADOR la suma estipulada así: Doce (12) pagos iguales mensuales anticipados, por valor de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS

M/L ($ 14.332.496), pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes del contrato, previa presentación del informe de supervisión elaborado por el supervisor del contrato (Formato SIGI FO-AD-31) o el documento que se haya pactado para el pago, el comprobante de pago de aportes al sistema de seguridad social del mes inmediatamente anterior, si es persona natural o la certificación de estar al día con el pago de los aportes al sistema de seguridad social y para fiscales, si es persona jurídica y que la cuenta de cobro o factura, según sea el caso, sea aceptada por el Municipio de Itagüí – Secretaría de Hacienda. El Municipio de Itagüí, deducirá de dicho valor los tributos de ley o las normas que los regulen a que haya lugar. No obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual mensualizado de Caja PAC.

c. **Rubro Presupuestal: 05.2.1.2.02.02.007.03-01**

d. **IMPUTACIÓN DE GASTOS.** El pago de los gastos que demande el perfeccionamiento del contrato correrá a cargo del ARRENDADOR y los que impliquen para el Municipio el cumplimiento del mismo se hacen con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal del 01 de enero de 2026 expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal y que se anexará al presente documento y hará parte integral del contrato.

6. REQUISITOS DE VERIFICACIÓN

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO OBJETO DE VERIFICACIÓN

HOJA DE VIDA DE LA FUNCION PÚBLICA: APLICA _X___ NO APLICA ____
La persona jurídica o la persona natural deberán allegar la hoja de vida de la función pública que contenga sus datos personales, formación académica, experiencia laboral, junto con los documentos soportes.

EXPERIENCIA: APLICA ____ NO APLICA _X_
El contratista debe adjuntar certificados de experiencia emitidos por entidades contratantes, donde acredite la ejecución de actividades similares o relacionadas con el objeto contractual y que contengan toda la información necesaria para que el municipio de Itagüí pueda verificar la experiencia del contratista.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL: APLICA __X__ NO APLICA ____
Cuando el oferente sea persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio con fecha de expedición igual o inferior a los treinta (30) días calendario, en el que conste su existencia, objeto y vigencia, y el nombre del representante

legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades y en el cual se señale expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la propuesta, suscribir el contrato y comprometer a la entidad a través de su propuesta.

Para el presente caso el oferente deberá acreditar dentro de su objeto social capacidad jurídica para prestar los servicios requeridos en el alcance del objeto.

PERSONA NATURAL: Si el proponente es persona natural deberá anexar los siguientes documentos: Si la propuesta es presentada por persona natural sin establecimiento de comercio deberá presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía; si la propuesta es presentada por persona natural con establecimiento comercial deberá presentar el certificado del registro mercantil con fecha de expedición inferior a treinta (30) días calendario, en todo caso deberá estar vigente al momento de la suscripción del contrato; además tarjeta o matricula profesional y Certificado de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios del ente encargado de certificarlo de acuerdo a la profesión, cuando sea el caso y la declaración de bienes y rentas.

EXAMEN MÉDICO PRE-OCUPACIONAL: APLICA ____ NO APLICA _X__
De conformidad con el artículo 2.2.4.2.2.18 del Decreto 1072 de 2015 (solo para personas naturales que prestarán servicios profesionales y de apoyo a la gestión).

CLASIFICACIÓN EN EL RUT:
Registro Único Tributario, Indicando a que régimen pertenece y actualizado.

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES:
Para las personas Jurídicas dicha constancia se hará mediante certificación expedida por el revisor fiscal cuando haya lugar o el representante legal de la misma, en la cual se debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, (Pensión, Salud, y Riesgos Profesionales) así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar. Si es persona natural, se debe anexar certificado de afiliación a la seguridad social integral salud y pensión.

SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SGSST):
Constancia o certificación sobre el cumplimiento del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) y los estándares mínimos exigidos, firmada por el representante legal de la entidad, conforme al artículo 2.2.4.6.4 del Decreto 1072 de 2015, y a la resolución 0312 de 2019 MINTRABAJO, si aplica.

BOLETÍN DE RESPONSABILIDAD FISCAL:

Conforme a la Circular 005 del 25 de febrero de 2008 expedida por la Contraloría General de la República, el Certificado Boletín Responsables Fiscales será consultado directamente por el municipio de Itagüí en la página WEB de dicha entidad.

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS:
Conforme a la Ley 1238 de 2008, el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación deberá ser consultado directamente por el Municipio de Itagüí en la página WEB de dicha entidad.

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES:
El Municipio de Itagüí, de conformidad con lo previsto en la ley, verificará, los antecedentes judiciales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica en la página web de la Policía Nacional.

CONSULTA DEFINICION DE LA SITUACIÓN MILITAR: APLICA ____ NO APLICA _X__
Para la persona natural menor de 50 años: Conforme al Artículo 42 de la LEY 1861 DE 2017"... las entidades públicas o privadas no podrán exigir a los particulares la presentación de la libreta militar, correspondiéndole a éstas la verificación del cumplimiento de esta obligación en coordinación con la autoridad militar competente y de conformidad con el artículo 105 del Decreto 019 de 2012 se verificara del link https://www.libretamilitar.mil.co/Modules/Consult/MilitaryCardCertificate

PROPUESTA: APLICA __X__ NO APLICA ____
El proponente debe anexar documento en el cual presente la propuesta de conformidad con la invitación enviada por la administración municipal.

FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA: APLICA _X__ NO APLICA ____del Representante Legal.

CERTIFICADO BANCARIO: APLICA _X__ NO APLICA ____
El Proponente debe hacer entrega de una Certificación Bancaria correspondiente al año 2025, que indique nombre del titular (igual que la persona que contrata), cedula de ciudadanía o NIT, tipo de cuenta, número de cuenta.

Si el contrato es de Arrendamiento, Fotocopia de la Escritura Pública y original del Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no superior a los quince (15) días calendario.

7. EL SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS, TÈCNICOS Y JURÌDICOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación Versión M-ICR-01 que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011. El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

Remitirse al manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación para realizar este ítem.

Link: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf.

Para más detalle de la identificación, tipificación, valoración, asignación de los riesgos y controles, remitirse al anexo específicos de los riesgos previsibles parte integral de este proceso.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO / CONTROL GENERICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIÉN RESPONDE)
general	externo	contractual	operacional	**Riesgo:** Incumplimiento del contrato. Las Obligaciones de Arrendatario / Arrendador. **Causa:** Suspensión o terminación del contrato de arrendamiento.	• Retraso en ejecución del contrato.	evitar el riesgo	2	2	4	bajo	Arrendatario y arrendador
General	Externo	Contractual	operacional	**Riesgo:** Expedición de nuevas normas sobre el uso de Suelos. **Causa:** Necesidades de regulación legal.	• Limitar el bien o que cambie la destinación del bien. • Inviabilidad del arrendamiento del inmueble.	Asumir el riesgo	1	2	3	bajo	Arrendatario 50 % Arrendador 50 %

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO / CONTROL GENERICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIÉN RESPONDE)
Especifico	Externo	precontractual	Operacional	Riesgo: Cierre temporal del Inmueble. Causa: No visitas de usuarios que visitan en lugar. Causa: Uso y cuidado inadecuado del lugar. Causa: Visita de expedición y vigilancia (control de Consumo).	• Sanciones Disciplinaria. • Terminación o suspensión del contrato de arrendamiento.	Evitar el Riesgo	3	5	8	extremo	Arrendatario
General	Externo	Ejecución	Económico	Riesgo: No tener en cuenta al momento de iniciar el contrato de arrendamiento la oferta y demanda de los bienes inmuebles. Causa: Mala planeación.	• Afectación económica.	Asumir el riesgo	1	2	3	bajo	Arrendatario 50% Arrendado 50%
General	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo: Sub-arriendo del inmueble por el arrendador sin autorización. Causa: Imputables al arrendatario.	• Terminación de contrato por incumplimiento las obligaciones, • Sanciones Disciplinaria y fiscal	Control evitar ocurrencia	1	2	3	bajo	Arrendatario
General	Externo	Ejecución	Económico	Riesgo: Retraso en el pago del canon de arrendamiento. Causa: Subjetivas del arrendatario.	• Desequilibrio económico. • Multas. • Sanciones e intereses.	Control evitar ocurrencia	3	3	5	medio	Arrendatario
General	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo: Fallas en el Inmueble. Causa: No mantenimiento. Causa: Accidentes y no se reporta a tiempo. Causa: Deterioro inmueble.	• Cierre del inmueble. • Incumplimiento de las obligaciones.	Evitar el riesgo	2	3	5	medio	Arrendador
Específicos	Externo	Ejecución	Operacional	Riesgo: Que el espacio dado no sea utilizado por arrendatario para lo cual fue arrendado. Causa: falta de compromiso y responsabilidad por parte del arrendatario.	• Sanciones Disciplinarias y fiscales. • Incumplimiento de las obligaciones.	Control evitar ocurrencia	1	1	2	Bajo	Arrendatario

8. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

De acuerdo al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, 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 de este decreto, no es obligatoria, por lo tanto, atendiendo a esta disposición legal, los riesgos analizados, al objeto a contratar, la cuantía y la forma de pago, se determina que no es necesario la exigencia de garantías.

9. DOCUMENTOS DEL CONTRATO

Los que apliquen de la lista de chequeo Formato FO-AD-15, los cuales deberán ser aportados antes del perfeccionamiento del contrato por el contratista y los que le corresponda a la entidad. Y con posterioridad al perfeccionamiento del contrato la entidad y el contratista deberá aportar los requisitos que les correspondan y relacionados con la ejecución o inicio del contrato.

Responsable: _____
HORACIO HOYOS ALZATE
Secretario de Servicios Administrativos

Aprobó: _____
OSCAR DARÍO MUÑOZ VASQUEZ
Secretario Jurídico
Ordenador del Gasto

Revisión Jurídica: _____
LINA MARÍA CARDONA VELÁSQUEZ
Profesional Universitario
Secretaría Jurídica

Proyectó: _____
ROCÍO IBÁÑEZ RODRÍGUEZ
Profesional Universitaria
Subsecretaría de Bienes y Servicios
Secretaría de Servicios Administrativos