SECRETARÍA: *SERVICIOS ADMINISTRATIVOS*

DOCUMENTO: *ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*

OBJETO: *ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ EN LA CARRERA 49 N° 50 A-20 EDIFICIO GRAN MANZANA LOCAL 310, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ.*

Itagüí, diciembre de 2025

MUNICIPIO DE ITAGÜÍ

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 del Estado se encuentran estipulados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, 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****".* Subrayado y negrilla ajeno a texto original.

Así mismo el artículo 209 de la CP, preceptúa: "*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, 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 y negrilla 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 de la administración municipal 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 entonces que el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 establece: *"DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos,* ***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*** *(...)". (Subrayado* y negrilla ajeno a texto original)

Adicionalmente, el artículo 40 ibidem, indica: ***"ARTICULO 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 el contrato de arrendamiento 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*".

Así mismo, jurisprudencialmente, el Consejo de Estado, al tenor de lo expresado por el Magistrado Ponente Alfonso Sarmiento Castro, mediante sentencia TAD-CUN-SIII-0144-2010 consideró 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 que tiene como una de sus características esenciales ser el resultado de la autonomía de la voluntad de las partes, no es dable ni permitido perder de vista que el propósito de un contrato de este tipo en que el Estado es parte, es buscar la prestación de un servicio público, el cumplimiento de sus fines esenciales y la prevalencia del interés general sobre el particular, pues 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, 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.

El servicio educativo del municipio se presta en términos de calidad conforme lo estipula el objetivo de desarrollo sostenible N°4 de la ONU "EDUCACIÓN DE CALIDAD que busca garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos...", esto en términos de mejoramiento de la gestión administrativa del sector educativo, que se pretende se vea reflejado en el acceso y permanencia de los estudiantes.

Así mismo la entidad enmarca su actuar en el artículo 67 de la Constitución Política el cual reza: "*La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social: con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura. La educación formará al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia; y en la práctica del trabajo y la recreación, para el mejoramiento cultural, científico, tecnológico y para la protección del ambiente. El Estado, la sociedad y la familia son responsables de la educación, que será obligatoria entre los cinco y los quince años de edad y que comprenderá como mínimo, un año de preescolar y nueve de educación básica. La educación será gratuita en las instituciones del Estado, sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos. Corresponde al Estado regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos; garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo. La Nación y las entidades territoriales participarán en la dirección, financiación y administración de los servicios educativos estatales, en los términos que señalen la Constitución y la ley.*"

Postulados que llevaron a la formulación del Plan Nacional Decenal de Educación 2016 – 2026 (PNDE), hoja de ruta para avanzar hacia un sistema educativo de calidad cuyos fines son:

- **Promover la calidad y la equidad:** Avanzar hacia un sistema educativo que garantice el acceso a oportunidades para todos, sin importar su condición.

- **Desarrollar el pensamiento crítico y la creatividad:** Fomentar en las personas la curiosidad, el pensamiento crítico, la creatividad y la capacidad de resolver problemas.

- **Fomentar valores éticos y la reconciliación:** Inculcar valores éticos, promover la convivencia pacífica y la participación activa para la reconciliación en el país.

- **Impulsar el emprendimiento y la innovación:** Crear las condiciones para que los colombianos puedan emprender y desarrollar la innovación en diversos sectores.

- **Fomentar la investigación y la ciencia:** Apoyar la investigación en todos los niveles educativos para la generación de conocimiento y el desarrollo científico y tecnológico.

- **Contribuir a la sostenibilidad ambiental:** Formar ciudadanos conscientes de la importancia de la sostenibilidad y la preservación del medio ambiente.

- **Aprovechar las nuevas tecnologías:** Facilitar el uso de las nuevas tecnologías en la enseñanza, el aprendizaje y la vida diaria.

- **Integrar la participación ciudadana:** Involucrar a toda la sociedad, incluyendo el sector privado, en la tarea educativa para lograr un acuerdo nacional en torno a la educación.

De ahí, que deba entenderse como el conjunto de objetivos, metas y propósitos del país en materia educativa.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el Municipio de Itagüí, es una entidad territorial de naturaleza pública, según lo dispuesto por la Constitución Política, posteriormente desarrollada por la Ley 136 de 1994 y demás normatividad que reglamente la materia, con autonomía administrativa y presupuestal, dentro de su estructura administrativa y con el objeto de coadyuvar la función del Alcalde como máxima autoridad del Municipio, está contenida por Secretarías de Despacho, las cuales son las encargadas de velar por el cumplimiento de las atribuciones asignadas al Municipio en el frente social, económico y técnico que le sean determinadas según el caso. Es así como la Administración Municipal cuenta en su estructura administrativa con la Secretaría de Educación, a través de la cual promueve, coordina, controla y vigila la prestación del servicio educativo.

En la actualidad, el Municipio no dispone de un espacio físico dentro de sus instalaciones para ubicar a los funcionarios adscritos a la Secretaría de Educación, por tal motivo se ve en la necesidad de buscar un lugar suficientemente espacioso, que cuente con buena

iluminación, redes eléctricas y servicios públicos básicos, de tal forma que los funcionarios presten sus servicios en un lugar en condiciones aptas para su estancia y la de ciudadanía general que acuda al lugar.

Desde el año 2019 la Secretaría de Educación viene prestando sus servicios en el local 310 ubicado en el tercer piso del edificio Gran Manzana, lugar que cuenta con espacios amplios, condiciones de seguridad y acceso incluso para personas con movilidad reducida. La idea de la administración es continuar prestando el servicio en este espacio que ha demostrado ser central y de fácil acceso para la comunidad itagüiseña, por el momento tenemos un contrato con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2025.

Al tenor de lo anterior, consideramos necesario realizar esta nueva contratación para que la Administración Municipal pueda continuar ubicando sus bienes y equipos, además de tener al personal adscrito en esta dependencia ejerciendo labores en un locativo que cuente con las condiciones adecuadas y así mismo garantizar la prestación del servicio de calidad a la comunidad, con el fin de dar cumplimiento a los fines esenciales del estado en cuanto a la garantía de las condiciones de seguridad, funcionalidad, dignidad y condiciones ambientales que permitan desempeñar las labores, y en los que a su vez se cuente con la suficiente infraestructura para albergar tanto a funcionarios como a los usuarios.

Por tal motivo, se pretende adelantar proceso de contratación directa, de conformidad con los parámetros legales establecidos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, toda vez que, la Administración Municipal ante la necesidad de disponer de espacios para dar continuidad con la prestación del servicio administrativo que influye en el ámbito educativo del territorio, requiere contratar con la AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ – ADELI identificada con NIT 900590434-8, quien actúa en calidad de propietario del bien inmueble ubicado en la carrera 49 # 50 A-20 del Edificio Gran Manzana, piso 3 en el Centro del Municipio de Itagüí, de conformidad con la escritura pública No 1.153 y matrícula inmobiliaria No. 001-1333299, toda vez que conforme a lo prescrito por el artículo 2 numeral 4 literal i, de la Ley 1150 de 2007, complementado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en razón de las condiciones físicas del bien, puede entregarlo en arrendamiento cumpliendo con las especificaciones mínimas señaladas, una vez se surtió el estudio del sector y el análisis de demanda y oferta, y se determinó que es el único propietario que cuenta con un bien inmueble que cumple con las características requeridas para el desarrollo administrativo de Secretaría de Educación, y para lograr el cubrimiento de las insuficiencias locativas que actualmente presenta el Municipio de Itagüí.

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

DIMENSIÓN 3: ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA

LÍNEA ESTRATÉGICA 11: ITAGÜÍ, TERRITORIO HABITABLE PARA TODOS.
PROGRAMA 50: EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
PROYECTO 229 y 230: SEDES CONSTRUIDAS Y SEDES MANTENIDAS

No aplica por cuanto en el plan de desarrollo solo encontramos lo relacionado con gastos de inversión y el arrendamiento objeto del presente contrato es un gasto de funcionamiento.

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
•	80131500	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ EN LA CARRERA 49 N° 50 A-20 EDIFICIO GRAN MANZANA LOCAL 310, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ.	Enero	Enero	12 Mes (s)	Contratación directa	Recursos propios	470.230.117 COP

Código CPC	Descripción
72112-	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados

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

a. Denominación del bien o servicio: Contrato de arrendamiento.

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.** Teniendo en cuenta que la Secretaría de Servicios Administrativos es la encargada de velar por el bienestar de los funcionarios y que por ende le compete la ejecución de los programas que con relación a este mismo tema están establecidos dentro del Plan de Desarrollo vigente, para este caso, el de los funcionarios adscritos a la Secretaría de Educación, resulta necesario tomar en arrendamiento bienes inmuebles que cumplan los requisitos mínimos exigidos para prestar un servicio ágil, eficiente y en condiciones de salubridad, comodidad e higiene aptas para la ciudadanía y los funcionarios. 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.

   Por esta razón resulta necesario celebrar contrato de arrendamiento del local 310 del Edificio Gran Manzana, ubicado en la carrera 49 No 50A – 20 del municipio de Itagüí, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 001-1333299, para el funcionamiento y uso de la Secretaría de Educación. Este inmueble tiene un área total de 727.90 mts2 y un área privada construida de 722.00 mts2.

ACTIVIDADES A REALIZAR O ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL BIEN:

Tratándose el presente negocio jurídico de un contrato de arrendamiento, se estipularán acorde con la naturaleza propia de este, **OBLIGACIONES** para las partes y no de manera específica "actividades", teniendo en cuenta la definición y características propias del contrato de arrendamiento, las cuales han sido decantadas 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 y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de

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

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

Entregar al municipio de Itagüí a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en la Carrera 49 N° 50A – 20, edificio Gran Manzana, tercer piso, local 310 del municipio de Itagüí, quien a su vez

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al arrendatario el bien inmueble objeto del presente contrato en la fecha convenida.
2. Si el inmueble está sometido a régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá entregar al arrendatario una copia de la parte normativa del mismo.
3. Cumplir con el objeto del contrato dentro del plazo y las condiciones acordadas.
4. 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.
5. No ofrecer pagos o prebendas a los funcionarios del Municipio de Itagüí.
6. Cumplir las exigencias del supervisor de acuerdo con las funciones que le corresponden.
7. Responder en los plazos que el Municipio de Itagüí establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
8. Prestar la máxima colaboración en todo momento para facilitar la debida supervisión del contrato.
9. Suscribir el acta de terminación del contrato.
10. Suscribir el acta de liquidación del contrato conforme lo establece el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.
11. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrabamientos.

[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.

12. Garantizar que, al momento de la entrega de los bienes inmuebles dados en arrendamiento, éstos se encuentran a paz y salvo por concepto de consumo de los servicios públicos con que cuenta.
13. 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.
14. 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.
15. Diligenciar el módulo 7 EJECUCIÒN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
16. Conceder el uso y goce de los espacios contratados dentro del bien inmueble ubicado en la Calle 49 No. 50 A-20 local 310 del Municipio de Itagüí, en la fecha convenida y en buen estado de servicio y sanidad.
17. 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.
18. 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.
19. Pagar los tributos municipales y todas aquellas obligaciones que se deriven de la celebración del contrato, en caso de que aplique.
20. Las consagradas para los arrendadores en los artículos 1982 al 1995 del capítulo II, Título XXVI, del Libro 4 del Código Civil Colombiano y demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

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 que fueren imputables al mal uso

del o los bienes o a su propia culpa, para lo cual deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

3. Cuidar el o los bienes 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 bien para la actividad establecida 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 bien 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 bien 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. Corresponde al supervisor del contrato diligenciar el módulo 7 EJECUCIÓN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
11. 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 y demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

e. **Plazo:** Doce (12) meses contados a partir del primero (01) de enero de 2026 hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, ambas fechas inclusive.

f. **Lugar de ejecución y entrega:** En el municipio de Itagüí, en la Carrera 49 No. 50 A - 20, Edificio Gran Manzana, piso 3, local 310.

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 ARRENDADOR 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 ARRENDADOR, 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 ARRENDADOR, 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 ARRENDADOR. 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 ARRENDADOR, 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 ARRENDADOR, 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 8º 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 Interadministrativos: N/A

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:** [ ]

Se requiere contratar una persona jurídica con la idoneidad o experiencia en el objeto a contratar, y la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí ADELI desde el punto de vista legal cumple con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, artículo 2º, numeral 4º, literal i, al igual que con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y desde su objeto social tiene la capacidad para ejecutar la necesidad requerida por la entidad; desde lo organizacional y económico, ADELI posee la infraestructura y los recursos necesarios para ejecutar el objeto contractual, como se indicó desde la descripción de la necesidad. Teniendo en cuenta que esta persona jurídica es quien ha venido prestando sus servicios de arrendamiento del local inmueble ubicado en la carrera 49 N°50 A-20 edificio Gran Manzana local 310, logrando resultados muy favorables y significativos para el municipio de Itagüí y la Secretaría de Educación.

El Municipio de Itagüí en su continua búsqueda por facilitar mejores espacios para garantizar la prestación del servicio a la comunidad educativa con calidad; celebrará contrato de arrendamiento de un inmueble de 727.90 metros cuadrados y un área privada construida de 722.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Itagüí en la carrera 49 N°50A - 20 Edificio Gran Manzana local 310, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del Municipio de Itagüí.

Apoyados en la metodología propuesta por la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector del 24 junio de 2022 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

[3] El 09 de enero, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), informó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024 fue de 5,20%, lo que define cuánto pueden aumentar los cánones de arriendo en 2025., esta cifra se ubica por debajo de la registrada en 2023, que alcanzó el 9.28%.

El mercado de arrendamientos mueve unos $55 billones anuales en el país, según lo indica Fedelonjas. Y a pesar, que viene creciendo desde 2019, la informalidad es muy grande, pues de cada 100 contratos de arrendamiento, 57 son verbales, resalta la entidad.

[3] https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/cuanto-es-el-aumento-del-arriendo-en-2025-5655

En Metrocuadrado, se realizaron de enero a noviembre de 2024, 81 millones de búsquedas de arriendo, el 79% buscó apartamentos en arriendo, mientras que un 11% buscó casas en renta. El área más buscada es de 50 a 100 m2, seguido por inmuebles de menos de 50 m2. La antiguedad de los inmuebles que más buscan los colombianos para arrendar, son de 0 a 5 años con un 30%, seguidos de inmuebles de más de 20 años con un 25%.
Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Pereira, son las ciudades con mayores búsquedas sumando más del 77%.

[4]El mercado inmobiliario en Colombia atraviesa un momento de transformación que refleja tanto los cambios en la economía como en los hábitos de quienes buscan, compran o arriendan vivienda. Factores como la inflación, la dinámica regional, la digitalización de la oferta y las nuevas preferencias de los hogares han configurado un panorama en constante evolución. Analizar estas tendencias permite entender cómo se está moviendo el sector y saber cuáles son las oportunidades que tienen los compradores, arrendatarios e inversionistas en distintas ciudades del país. El comportamiento de los inmuebles en Colombia en el segundo trimestre del presente año se dio así:

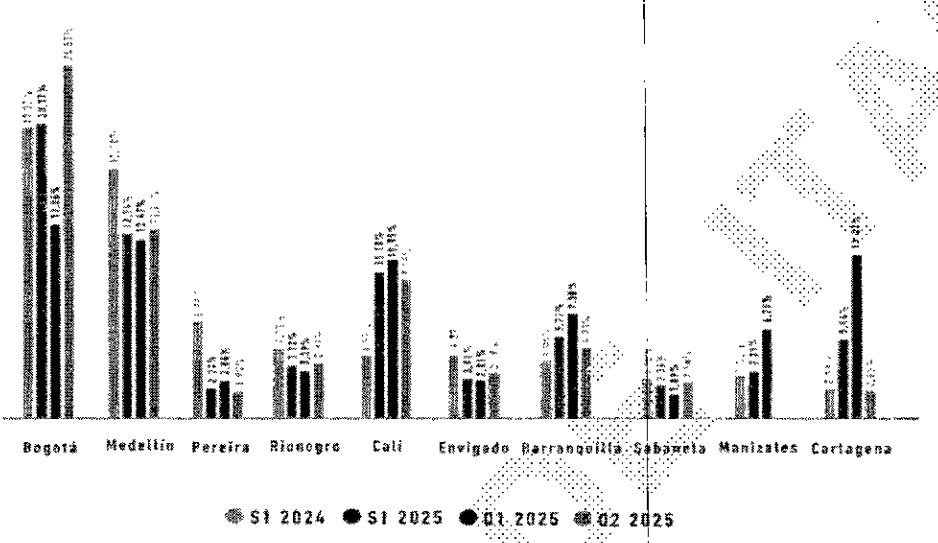
Oferta de inmuebles en Colombia

Bogotá reafirmó su liderazgo al pasar del 19,02% de las publicaciones en S1 2024 al 20,37% en S1 2025. Sin embargo, el foco no está solo en su crecimiento, sino en la fuerza de ciudades emergentes. Cali duplicó su participación del 4,50% al 10,18% y se consolidó como un nuevo eje de atracción inmobiliaria. Así mismo, Barranquilla, Cartagena y Manizales también ganaron presencia, mostrando un mercado menos centralizado y con mayores oportunidades regionales.

En 2025, el primer trimestre concentró casi el 25% de las publicaciones en Bogotá y Medellín, pero en el segundo trimestre destacaron Barranquilla, Cali y Rionegro, todas con participaciones superiores al 5%. Esto refleja una demanda sostenida y estrategias digitales más activas en estas regiones.

[4] https://albertoalvarez.com/cual-fue-el-comportamiento-de-los-inmuebles-en-colombia/

Top 10 de las ciudades con mayor oferta de inmuebles en 2024 y 2025, según el numero de publicaciones



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del segundo trimestre de 2025

Precios de la vivienda ofertada en venta

Los apartamentos nuevos registraron un aumento del 8,23% en sus precios, impulsados por mayores costos de construcción, ajustes inflacionarios y la creciente preferencia por vivienda vertical en zonas urbanas. En contraste, las casas nuevas cayeron un 6,05%, un comportamiento asociado a la menor demanda en áreas periféricas y a las estrategias comerciales implementadas para dinamizar las ventas en un entorno más competitivo.

En el mercado de vivienda usada, la tendencia fue positiva en todos los segmentos. Los apartamentos usados subieron un 5,26%, confirmando su atractivo por ubicación estratégica y entrega inmediata; en Medellín, la categoría apartamento en venta en Medellín se consolidó como una de las más demandadas, destacándose por la valorización en zonas de alta conectividad y oferta de servicios. Las casas usadas lideraron el crecimiento con un incremento del 9,70%, impulsado por la valorización del suelo en sectores suburbanos y la búsqueda de mayor espacio y calidad de vida.

Oferta de Inmuebles en arriendo

En el primer semestre de 2025, el mercado inmobiliario colombiano no solo creció en volumen de publicaciones, sino que también consolidó la presencia de ciudades intermedias

en la oferta digital. Medellín se mantuvo como líder, con un 32,36% de participación en el primer trimestre y una leve caída al 30,77% en el segundo. Aunque conserva su posición dominante, esta reducción refleja un proceso de descentralización en el mercado.

Bogotá pasó del 9,61% al 13,75%, mostrando un crecimiento sostenido impulsado por su tamaño, la diversidad de oferta y los avances en digitalización. En el Valle de Aburrá, municipios como Envigado, Rionegro y Sabaneta mantuvieron o aumentaron su participación, confirmando la vitalidad del corredor inmobiliario antioqueño. Rionegro destacó al subir del 6,17% al 6,62%, consolidándose como un polo emergente con alta proyección.

Al mismo tiempo, ciudades como Cali, Barranquilla e Itagüí mantuvieron una presencia estable, mientras que Bello y Bucaramanga comienzan a ganar terreno y aportan a la diversificación territorial del mercado. En este escenario, categorías como apartamento en arriendo en Medellín refuerzan la relevancia de la ciudad como epicentro de la demanda habitacional y digital en el país.

Comportamiento de los arrendamientos residenciales

Para quienes buscan o ya tienen un inmueble residencial en arriendo, el panorama muestra una desaceleración en el crecimiento de los cánones.

– Casas: en abril de 2025, el incremento anual fue del 9,5%, el nivel más bajo desde junio de 2023.

– Apartamentos: subieron un 7,5% anual, también el punto más bajo desde mediados de 2023.

Aunque los precios continúan al alza, lo hacen a un ritmo menor y se espera que sigan acercándose a la inflación de 2024 (5,2%). Sin embargo, la baja oferta de inmuebles aún puede limitar una mayor reducción.

En el análisis regional, las ciudades con mayores incrementos anuales fueron:

– Casas: Cartagena (15,7%), Manizales (12,7%) y Pereira (11,0%).

– Apartamentos: Pereira (12,9%), Armenia (11,1%) e Ibagué (10,6%).

Comportamiento de los arrendamientos de inmuebles comerciales

El segmento de inmuebles comerciales, como locales en arriendo, oficinas y bodegas también mostraron una moderación en el alza de precios, aunque los incrementos aún superan la inflación anual.

– Locales comerciales: crecieron un 9,1% anual en abril, el menor aumento desde mediados de 2023. Destacaron Cartagena (14,1%) y Pereira (11,9%).

– Oficinas: subieron un 8,8% anual, también en su nivel más bajo desde mediados de 2023. Sobresalieron Cali (13,6%) e Ibagué (12,5%).

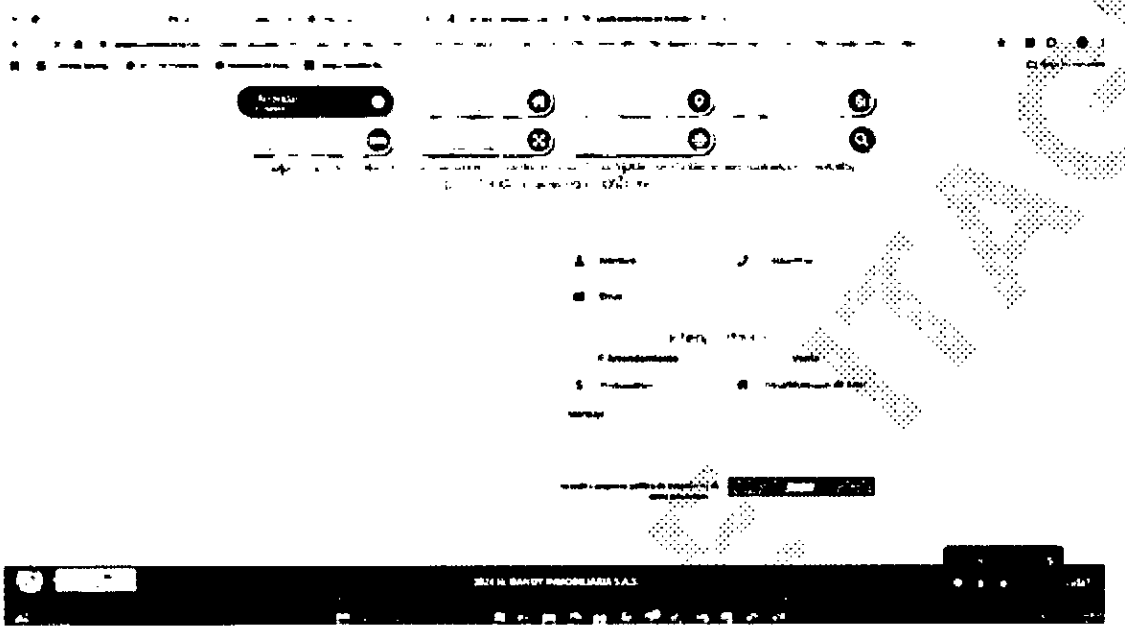
– Bodegas: aumentaron un 7,3% anual, la cifra más baja desde marzo de 2024. Las mayores alzas se dieron en Barranquilla (15,6%) y Cartagena (12,3%).

La demanda de espacios para negocios y logística sigue siendo fuerte, lo que mantiene los precios al alza a pesar de la desaceleración. La baja tasa de vacancia, es decir, la poca disponibilidad de inmuebles es el principal factor que frena una mayor reducción en este segmento.

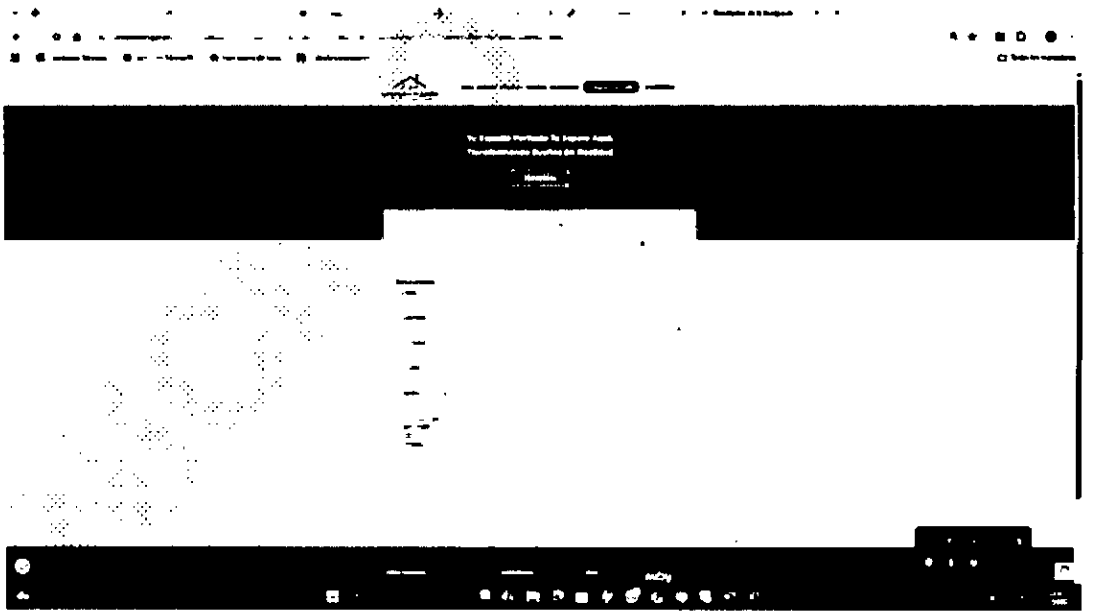
En definitiva, el mercado inmobiliario colombiano atraviesa una etapa de ajustes y oportunidades. Aunque persisten retos en vivienda nueva y en la moderación de los arriendos, la vivienda usada y el crecimiento de ciudades intermedias confirman un sector en reconfiguración, con escenarios atractivos tanto para inversionistas como para quienes buscan un lugar para vivir.

El 10 de octubre de 2025 se realizó una consulta de manera virtual en las páginas web de tres (3) Agencias de arrendamiento, como son: El Dandy, inmobiliaria Jardín Ltda y arrendamientos San Miguel, legalmente constituidas y ubicadas en el Jurisdicción del Municipio de Itagüí, abriendo las posibilidades de búsqueda a oficinas o local, arrojando la siguiente información:

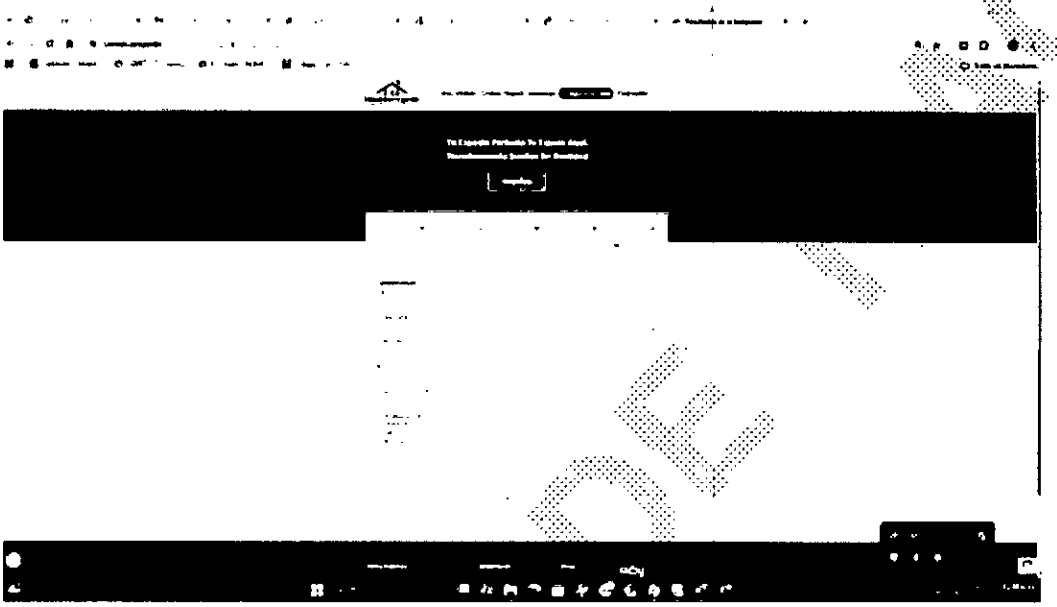
INMOBILIARIA EL DANDY: Búsqueda en la zona centro de Itagüí de local entre 345 y + 400 metros cuadrados con 6 habitaciones, con cero resultados.



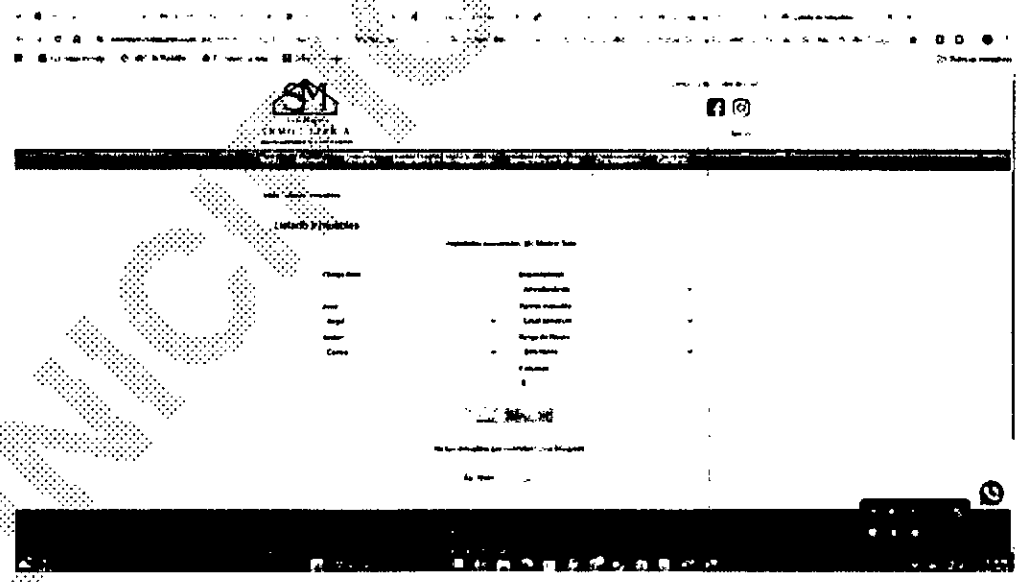
INMOBILIARIA EL JARDÍN: Búsqueda como oficina en la zona centro de Itagüí con 6 habitaciones y dos baños, con cero resultados.



INMOBILIARIA EL JARDÍN: Búsqueda como local en la zona centro de Itagüí con 6 habitaciones y dos baños, con cero resultados.



ARRENDAMIENTOS SAN MIGUEL: Búsqueda como local comercial en la zona centro de Itagüí, con cero resultados.



De lo anterior se puede inferir que, ninguna de las agencias consultadas tenía inmuebles (locales o bodegas) disponibles y que cumplieran con las condiciones mínimas requeridas por la Administración Municipal. Por lo tanto, la AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGUI – ADELI -, manifestó tener disponibilidad y poder dar continuidad en la entrega en arriendo del local que se encuentra siendo usado por la Administración Municipal para el funcionamiento de la Secretaría de Educación, toda vez que, este se encuentra adecuado para tal fin, además de cumplir con las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de las oficinas administrativas. Por tanto, es la única que cumple con los parámetros exigidos, además de que puede demostrar su idoneidad y experiencia en desarrollar el objeto contractual.

Experiencia que requiere quien presta el servicio: No aplica

Documentos o Constancias Técnicas para acreditar la capacidad del contratista: RUT, Propuesta de canon de arrendamiento, Certificado de Libertad y Tradición.

Demanda anterior del servicio en la entidad:

Objeto	Valor	Plazo de ejecución	Garantías	Contratista	La necesidad de la entidad fue satisfecha?
SEYC-154-2018: Arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 48 No. 51-38, el cual consta de un Aula múltiple con un área 125 m2, Una Sala de reuniones de 23 m2, Conectividad de 30 Mb, Servicios públicos conectados y al día para 9arantizar el funcionamiento del city lab "laboratorio de cuidad" del Plan Digital Teso	$113.999.996	Once (11) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Fundación Diego Echavarría Misas	SI
SEYC-118-2019: Contratar el arriendo de un inmueble ubicado en la calle 48 No. 51-42 para el funcionamiento del CITYLAB "laboratorio de ciudad" del Plan Digital Itagüí, el cual consta con adecuaciones de servicios públicos, sala de reuniones, conectividad y aula múltiple.	$ 54.400.000	Cinco (5) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Fundación Diego Echavarría Misas	SI
SEYC-016-2020: Contratar el arriendo de un inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí en la calle 48 No. 51-34 para el funcionamiento del CITYLAB "laboratorio de ciudad" del Plan Digital Itagüí, el cual consta con	$67.891.200, Incluido IVA	Seis (6) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Fundación Diego Echavarría Misas	SI

adecuaciones de servicios públicos, sala de reuniones, conectividad y aula múltiple.					
SE-058-2021: Contratar el arriendo de un inmueble ubicado en el municipio de Itagüí en la calle 48 n° 51-38 para el funcionamiento del CITYLAB "laboratorio de ciudad" del plan digital Itagüí, el cual consta con adecuaciones de servicios públicos, sala de reuniones, conectividad y aula múltiple.	$93.689.852, Incluido IVA	Ocho (8) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Fundación Diego Echavarría Misas	SI
SE-008-2022: Contratar el arriendo de un inmueble ubicado en el municipio de Itagüí en la calle 48 N° 51-38 para el funcionamiento del Citylab "laboratorio de ciudad" del plan digital Itagüí, el cual consta con adecuaciones de servicios públicos, sala de reuniones, conectividad y aula múltiple	$121.796.800 Incluido IVA	Diez (10) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Fundación Diego Echavarría Misas	SI
SSA-CD-023-2023: Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 49 N° 50 a-20 Edificio Gran Manzana local 310, del municipio de Itagüí, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del municipio de Itagüí	$377.063.400, Incluido IVA	Doce (12) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Agencia de Desarrollo Local de Itagüí - ADELI	SI
SSA-CD-026-2024: Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 49 N° 50 a-20 Edificio Gran Manzana local 310, del municipio de Itagüí, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del municipio de Itagüí	$104.635.094, Incluido IVA	Tres (03) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Agencia de Desarrollo Local de Itagüí - ADELI	SI
SSA-CD-108-2024: Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 49 N° 50 a-20 Edificio Gran Manzana local 310, del municipio de Itagüí, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del municipio de Itagüí	$313.905.281, Incluido IVA	Nueve (09) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Agencia de Desarrollo Local de Itagüí - ADELI	SI
SSA-CD-010-2025: Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí en la carrera 49 N°50 a-20 edificio gran manzana local 310, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del Municipio de Itagüí.	$447.838.207	Doce (12) meses	NO APLICA, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.	Agencia de Desarrollo Local de Itagüí - ADELI	SI

Honorarios o pago recomendado para la prestación del servicio: Por tratarse de un contrato bajo la figura de arrendamiento, la entidad se acoge a pagos mensuales por canon de arrendamiento, ya que dentro de las obligaciones del municipio corresponde pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato.

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) Otro X: 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

Por tratarse de un bien inmueble con unas especificaciones técnicas especiales que cumple con todas las condiciones necesarias requeridas para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del municipio de Itagüí, se determina que 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	DESCRIPCION DE VARIABLES

Un (1) Inmueble	Entregar a título de arrendamiento a la Administración Municipal de Itagüí, un bien inmueble con un área total de 727.90 mts² y un área privada construida de 722.00 mts2, ubicado en el Municipio de Itagüí en la carrera 49 N° 50 A-20 Edificio Gran Manzana, piso 3, local 310, para el funcionamiento de la Secretaría de Educación del Municipio de Itagüí.

ITEM	Descripción	Und	Cantidad	Canon mensual incluido IVA	Valor canon TOTAL
1	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ LA CARRERA 49N° 50 A-20 EDIFICIO GRAN MANZANA LOCAL 310, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ	MES	11	$39.185.843	$431.044.273
		MES	1	$39.185.844	$39.185.844
TOTAL					**$470.230.117**

a. **VALOR:** De conformidad con el perfil requerido por la entidad y la propuesta presentada por LA AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜI – ADELI- el presupuesto de la presente contratación corresponde a la suma de: CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL CIENTO DIECISIETE PESOS M/L ($470.230.117), incluido IVA.

b. **FORMA DE PAGO.**

El Municipio de Itagüí pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: Once (11) pagos iguales mensuales anticipados, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes por valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS M/L ($39.185.843) incluido IVA, y un (1) último pago, dentro de los diez (10) primeros días del mes de diciembre por valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/L ($39.185.844) incluido IVA, 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 ($470.230.117)

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 durante la presente vigencia fiscal, se hacen con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal N° ___ del ___ de ___ de 20__, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal y que se anexa al presente documento y hace 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. Es responsabilidad de la Secretaría solicitante verificar los datos suministrados y firmar como responsable de dicha verificación, tal cual se indica en el formato de la hoja de vida.

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.

En el evento en que al momento de la suscripción del contrato se haya superado éste término (expedición igual o inferior a treinta (30) días calendario se requerirá al contratista para la debida actualización del certificado).

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 CEDULA DE CIUDADANIA: 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 2024, que indique nombre del titular (igual que la persona que contrata), cedula de ciudadanía o NIT, tipo de cuenta, número de cuenta.

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 (QUIÈN 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

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO / CONTROL GENERICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIÉN RESPONDE)
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 %
Específico	Externo	precontractual	Operacional	**Riesgo:** Cierre temporal del Inmueble **Causa:** uso y cuidado inadecuado del lugar. **Causa:** visita de inspección 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 arrendatario sin autorización **Causa:** imputables al arrendatario	• Terminación de contrato por incumplimiento de 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

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO / CONTROL GENERICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIÉN RESPONDE)
General	Externo	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Fallas en el Inmueble. **Causa:** No mantenimiento. **Causa:** accidentes y no se reportar a tiempo. **Causa:** deterioro inmueble.	• Cierre del inmueble. • Incumplimiento de las obligaciones.	Evitar el riesgo	2	3	5	medio	Arrendatario y Arrendador
Especificos	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
General	Externo	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** imposibilidad para ejecutar las actividades de del contrato (goce del inmueble) **Causa:** declaración de emergencia sanitaria y estado de emergencia económica social y ecológica en todo el territorio nacional	Imposibllidad del cumplimento de las obligaciones.	Posible	Mayor	3	3	Medio	Arrendatario y Arrendador

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 DE JESÚS HOYOS ALZATE
Secretario de Despacho
Secretario de Servicios Administrativos

Aprobó:

OSCAR DARÍO MUÑOZ VÁSQUEZ
Secretario Jurídico
Ordenador del gasto

Revisión Jurídica:

Maria Paula Cano Castaño.
Maria Paula Cano Castaño
Contratista – Secretaría Jurídica
Operador – Orientar DFE S.A.S

Proyectó:

Rafael Angel Marin Botero
Profesional Universitario
Secretaría de Educación