SECRETARÍA: *SERVICIOS ADMINISTRATIVOS*

DOCUMENTO: *ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*

OBJETO: *ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL 311 DEL CENTRO COMERCIAL LA GRAN MANZANA UBICADO EN LA CARRERA 49 # 50A - 20, TERCER PISO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE SEAN ASIGNADAS*

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 así: *"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. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

En el mismo sentido, el artículo 209 de la norma superior consagra: *"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".*

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. La anterior disposición normativa comporta 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 ya enlistados. Así se desprende de la aplicación normativa residual contenida artículos 13 y 40 de la ley 80 de 1993:

*"**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 (...)".

Así las cosas, 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.

De conformidad con 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".*

Lo esbozado deberá entenderse en términos de la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado, al tenor de lo expresado por el Magistrado Ponente ALFONSO SARMIENTO CASTRO, en la sentencia TAD-CUN-SIII-0144-2010 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 significa, 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 servicios 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.

Esta es la razón por la cual 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, pues aunque con la entrada en funcionamiento de la nueva sede administrativa COLTEJER se ha podido reubicar un número importante de dependencias que prestaban sus servicios en locales comerciales arrendados, aún quedan algunas que no han podido ser trasladas pues las instalaciones no han sido adecuadas en su totalidad.

Para cumplir este propósito, el municipio de Itagüí celebró en los años 2022, 2023, 2024 y 2025 contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario para utilizar locales comerciales para el funcionamiento de algunas dependencias de la Administración Municipal, pues cumplen con las condiciones locativas básicas requeridas. Ha utilizado para ello la modalidad de la contratación directa con la Agencia de Desarrollo Local de Itagui "ADELI", su propietario legítimo.Teniendo en cuenta que la necesidad de contratar persiste y ya existe una capacidad instalada resultado del uso continuo que de estos espacios ha hecho y continúa haciendo el Municipio, se adelantará un proceso de contratación directa con el fin de seleccionar la mencionada entidad, ya que es quien en razón de las condiciones físicas de

los bienes entregados en arrendamiento y la experiencia e idoneidad demostrada y adquirida con la celebración de contratos de esta clase con la entidad, tiene la capacidad de entregar en arrendamiento el local requerido cumpliendo con las especificaciones mínimas señaladas.

Durante la ejecución del contrato de arrendamiento del año 2025, la supervisión que hace un seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico en el cumplimiento del objeto contractual, es reiterada en sus informes donde evalúa el comportamiento del arrendador describiendo a éste como cumplidora con su deber en los compromisos, obligaciones y actividades que han sido recibidas a satisfacción por el municipio de Itagüí, en los periodos de seguimiento para los pagos, sin que se hayan presentado percances en el inmueble arrendado, ni la concreción de riesgos previsibles y estipulados en los documentos del contrato.

En consecuencia, la Administración Municipal de Itagüí buscando satisfacer las necesidades locativas que tiene actualmente y poder prestar un servicio ágil, eficiente y de alta calidad a toda la ciudadanía, necesita tomar en arrendamiento un local comercial, para el uso de las dependencias de la Administración Municipal que sean asignadas destinado Por consiguiente, se requiere formalizar el contrato de arrendamiento con la Agencia de Desarrollo Local de Itagui "ADELI" para recibir en arrendamiento el local comercial 311 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1333300 y ubicado en la carrera 49 # 50A – 20, tercer piso Centro Comercial La Gran Manzana, para la destinación señalada.

El valor agregado que tiene la contratación de estos inmuebles está en su ubicación, pues su cercanía al Centro Administrativo Municipal de Itagüí, facilita prestarle a toda la comunidad un servicio más ágil, eficiente y económico, pues permite atender de manera inmediata o más rápida, trámites y procesos en los que tienen injerencia varias dependencias de la administración municipal, lo que se traduce para el ciudadano en la posibilidad de encontrar concentrada la oferta institucional sin realizar desplazamientos que puedan encarecer los costos de la satisfacción de su necesidad.

Lo anterior enmarcado en el Plan De Desarrollo Itagüí Somos Todos 2024-2027 en la:

DIMENSIÓN 3:	Ordenamiento Territorial e Infraestructura
LINEA 11:	Itagüí, Territorio Habitable para Todos
PROGRAMA 50:	Equipamientos Colectivos
PRODUCTO 229 y 230:	Sedes construidas y sedes mantenidas

La necesidad de contratación acá descrita se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) del Municipio de Itagüí para la vigencia 2026, publicada en el SECOP II.

Código UNSPSC (cada código separado por ;)	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección (mes)	Fecha estimada de presentación de ofertas (mes)	Duración del contrato (número)	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
80131500	*ARRENDAMIENTO DEL LOCAL COMERCIAL 311 DEL CENTRO COMERCIAL LA GRAN MANZANA UBICADO EN LA CARRERA 49 # 50A - 20, TERCER PISO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE SEAN ASIGNADAS*	ENERO	ENERO	12 mes	contratacion directa	recursos propios	75.219.204 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:

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

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

d. **Descripción general.** Local comercial 311, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1333300 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, ubicado en la carrera 49 # 50A – 20, Centro Comercial La Gran Manzana, tercer piso, que cuenta con las siguientes especificaciones: Un área de 34.57 metros cuadrados,

cuatro (4) aires acondicionados, cuatro (04) escritorios, tres (03) archivadores de tres gavetas cada uno, iluminación para cada oficina, energía regulada y con respaldo de UPS, red de conexión a datos y baño privado. El local tiene acabados de primera, paredes estucadas y pintadas. Servicio de vigilancia, seguridad privada, comunicación directa con la red de apoyo de la Policía Nacional, plan de emergencia, dotación de extintores contra incendios y sistemas de alta presión para atención de los mismos. Ascensor que comunica al tercer piso y los parqueaderos para facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida.

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 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-[3]

RESULTADOS

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

[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.

Tratándose el presente de un contrato de arrendamiento se estipularán OBLIGACIONES para las partes y no de manera específica "resultados", 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) 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 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`..." -Subraya la Sala-

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al arrendatario el inmueble objeto del presente contrato en la fecha convenida.
2. Mantener en buen estado de funcionamiento y conservación los equipos, elementos y servicios conexos o adicionales con que cuenta el inmueble entregado en arrendamiento para el cumplimiento del objeto contractual.
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. Presentar la factura y/o cuenta de cobro cada mes en la Secretaría de Hacienda, cumpliendo con los requisitos exigidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario.
6. No ofrecer pagos o prebendas a los funcionarios del Municipio de Itagüí.
7. Cumplir con las exigencias del supervisor de acuerdo con las funciones que le corresponden.
8. Responder en los plazos que el Municipio de Itagüí establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.
9. Prestar la máxima colaboración en todo momento para facilitar la debida supervisión del contrato.

10. Suscribir las Actas de terminación y liquidación del contrato y las actas de inventario que se realice a la entrega y recibo final del inmueble.
11. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrabamientos.
12. Garantizar que al momento de la entrega del inmueble dado en arrendamiento, este se encuentra 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. Las consagradas para los arrendadores en el Artículo 1982 y siguientes, capítulo II, Título XXVI, del Libro 4 del Código Civil.
15. Diligenciar el módulo 7 EJECUCIÒN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
16. Pagar los tributos municipales y todas aquellas obligaciones que se deriven de la celebración del contrato
17. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento y las que se estimen convenientes para la ejecución del presente contrato.

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 de 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

8. Suscribir las Actas de terminación y liquidación del contrato y las actas de inventario que realice el arrendador (entrega y recibo final del inmueble).
9. Corresponde al supervisor del contrato diligenciar el módulo 7 EJECUCIÒN DEL CONTRATO en el SECOP II, en lo que le corresponda.
10. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Artículo 1996 y siguientes, Capítulo III, Título XXVI, del Libro 4 del Código Civil.

e. **Plazo:** Doce (12) meses, esto es, desde el primero (1°) de enero y 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:** carrera 49 # 50A - 20, Edificio Centro Comercial La Gran Manzana, 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 CONTRATISTA 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 2° 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 ARRENDATARIO 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: 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 contratista 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 contrato que no tengo parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, matrimonio o unión permanente con quien suscribe este contrato por parte del municipio contratante, 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 contratista, 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 realizará conforme lo establece el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. **(APLICA)**

10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: El contratista 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 contratista 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 contratista acepta que el Municipio contratante 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 contratista 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.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.6.1 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.

Apoyados en la metodología propuesta por la *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* publicada recientemente 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 éste tipo de servicios en el entorno Nacional y Local.

EL ANÁLISIS DEL MERCADO

El cuarto trimestre de 2025 llega con señales claras de recuperación para el sector inmobiliario colombiano. La reducción de las tasas de interés, la desaceleración de la inflación y una demanda sostenida perfilan un entorno prometedor tanto para la venta como para el arriendo de vivienda. Medellín y Bogotá son los epicentros de esta dinámica.

Después de años marcados por la incertidumbre, el mercado inmobiliario colombiano empieza a consolidar su recuperación hacia el último cuatrimestre de 2025. Una serie de factores económicos, demográficos y sociales están moldeando las nuevas reglas del juego, particularmente en ciudades como Medellín y Bogotá.

ARRENDAMIENTOS: ESTABILIZACIÓN PENDIENTE Y NUEVAS TENDENCIAS

El mercado de alquiler de vivienda muestra leves signos de madurez. Aunque los arriendos aún son altos, se espera que los incrementos en 2025 sean mucho más moderados, en línea con la inflación.

En Medellín, el fenómeno del *coliving* y la llegada de nómadas digitales han presionado los precios, pero también han diversificado la oferta. El aumento de la demanda por parte de extranjeros ha llevado a un auge de apartamentos amoblados, especialmente en zonas como El Poblado y Laureles.

En Bogotá, el arriendo sigue siendo la opción preferida para estudiantes, trabajadores jóvenes y familias en transición. La capital presenta un mercado amplio y segmentado, con una creciente oferta de apartaestudios, viviendas compartidas y desarrollos VIS en zonas emergentes como Suba, Engativá y municipios vecinos.

El mercado inmobiliario en Colombia vive un momento de transición esperanzadora. Los datos muestran que 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.

Ya para el 2026, el mercado de arrendamientos en Colombia se proyecta con un aumento en los precios, principalmente debido a una inflación esperada de alrededor del 5% en 2025, lo que impactará los ajustes anuales de los contratos. Se espera un crecimiento general del mercado inmobiliario, impulsado por la recuperación de la economía, la disminución de tasas de interés y el crecimiento del empleo, aunque la vivienda social podría tener un desempeño más lento debido a restricciones en subsidios. Las tendencias de arrendamiento incluyen un aumento en modelos flexibles como el coliving y la demanda de espacios con alta conectividad

PROYECCIONES PARA LOS ARRIENDOS EN 2026

- **Aumento de precios:**

Los precios de los arriendos probablemente aumentarán más de lo anticipado debido a la inflación proyectada para 2025, que podría llegar al 5%. El ajuste anual de los contratos se basa en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año anterior, por lo que un 5% de inflación en 2025 se reflejará en los arriendos que se renueven en 2026.

- **Factores que afectan el aumento:**

La inflación es el principal factor de ajuste. Si la inflación de 2025 se acerca al 5%, los arriendos podrían subir más de lo previsto, afectando directamente la economía de los inquilinos. Por ejemplo, un arriendo de $2.000.000 con una inflación del 5% pasaría a $2.100.000 mensuales, mientras que con una inflación del 4,5% sería $2.090.000.

- **Regulación y sanciones:**

El gobierno ha advertido que los propietarios que cobren por encima del ajuste autorizado (la inflación) podrían ser sancionados.

- **Desaceleración en el dinamismo del mercado**:

Con un crecimiento económico más lento, se espera que el sector inmobiliario en general pierda parte de su dinamismo. Aunque las transacciones de compraventa podrían disminuir levemente, el mercado de arrendamientos podría experimentar una dinámica propia debido a factores demográficos y económicos.

- **Crecimiento en el segmento no VIS**:

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) proyecta un crecimiento general de la vivienda para 2026, especialmente en el segmento de vivienda No VIS. Este crecimiento, impulsado por la baja de las tasas de interés y la mejora del ingreso de los hogares, puede influir en la dinámica del mercado de arriendos.

TENDENCIAS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN GENERAL

- **Recuperación gradual:**

El mercado inmobiliario, en su conjunto, muestra señales de recuperación y se proyecta un crecimiento en las ventas de vivienda para 2025 y 2026, especialmente en el segmento no VIS (Vivienda de Interés Social).

- **Impulso económico:**

El crecimiento económico, la disminución de las tasas de interés, el crecimiento del empleo y los subsidios regionales son factores clave para la consolidación de la recuperación.

- **Nuevos modelos de arrendamiento:**

Ganan terreno modelos de vivienda flexible, como el coliving, especialmente en zonas universitarias y urbanas. Hay una mayor demanda de inmuebles con alta conectividad digital y que incluyan servicios adicionales.

- **Impacto en el PIB:**

Se espera que la construcción de vivienda comience a tener un impacto positivo en el PIB a partir del segundo semestre de 2026, impulsada por las preventas de finales de 2025.

- **Mayor concentración en arriendo**:

En Colombia, la proporción de hogares que viven en arriendo ha superado a la de propietarios, especialmente en las grandes ciudades. Este fenómeno se debe a diversos factores, entre ellos las altas tasas de interés y los cambios demográficos, como el aumento de hogares unipersonales y monoparentales.

DIFERENCIAS REGIONALES

- **Concentración de mercado:**

Ciudades como Medellín, Bogotá y Envigado concentran una parte importante del mercado inmobiliario digital. Según un estudio del Banco de la República, Medellín se consolidó como la ciudad más cara para arrendar vivienda en el país durante 2024. Esta tendencia de precios altos, que supera a Bogotá, podría mantenerse en 2026.

- **Precios variados:**

Los precios de arriendo y venta varían considerablemente entre ciudades. En Medellín, por ejemplo, los arriendos residenciales pueden oscilar entre $1.7 y $6 millones mensuales.

- **Demanda de servicios:**

La infraestructura, conectividad y dinamismo económico son factores clave en la demanda de vivienda en áreas como El Poblado, Laureles y Belén, en Medellín

- **Recuperación general del sector inmobiliario**:

A pesar del menor dinamismo en el mercado de compraventa, el sector inmobiliario en su conjunto muestra señales de recuperación. Esta situación general puede influir en la confianza del mercado de arriendos.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

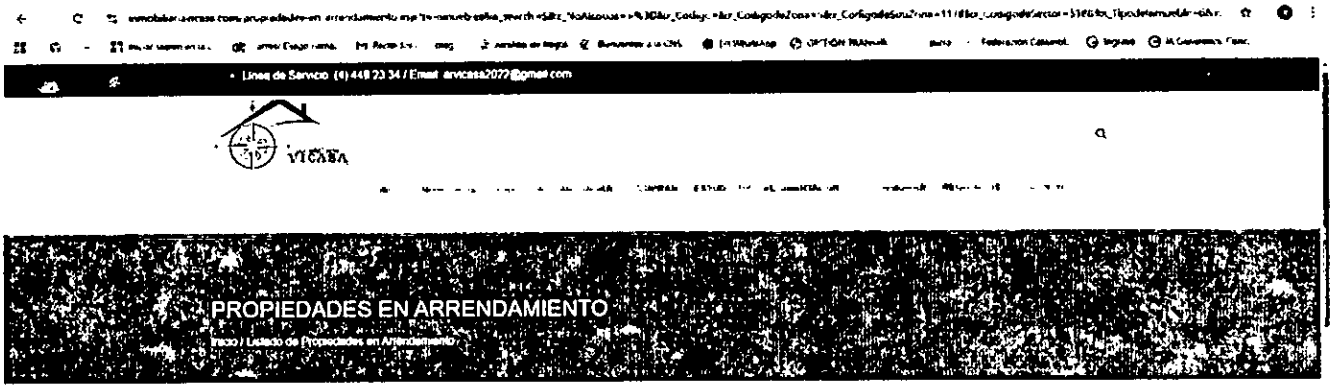
La Administración Municipal debe dar continuidad a los programas establecidos dentro del plan de desarrollo vigente, para lo cual se hace necesario, continuar con el arrendamiento de los inmuebles que cumplan los requisitos mínimos de servicios públicos como son agua y energía eléctrica luz, a la vez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

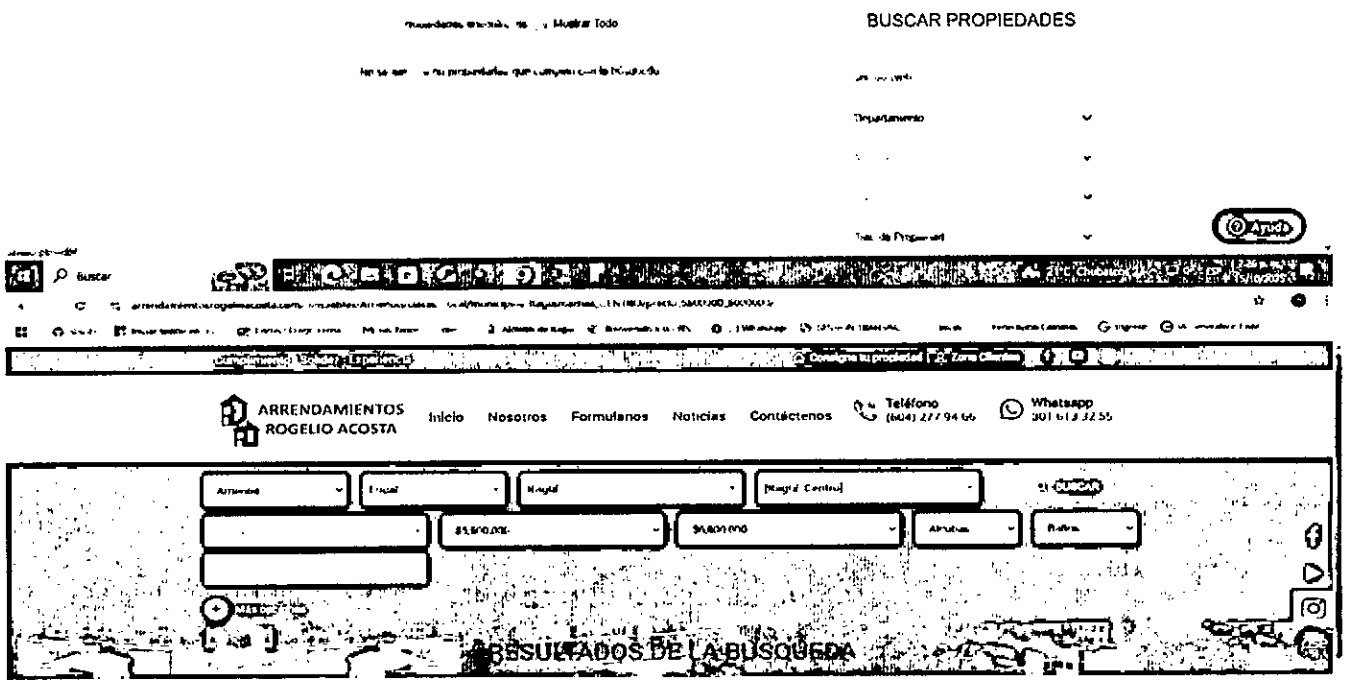
Para cumplir este propósito, el municipio de Itagüí celebró en los años 2022, 2023, 2024 y lo que va corrido del año 2025, contrato de arrendamiento en calidad de arrendatario para utilizar locales comerciales para el funcionamiento de algunas dependencias de la Administración Municipal, pues cumplen con las condiciones locativas básicas requeridas. Ha utilizado para ello la modalidad de la contratación directa con la Agencia de Desarrollo Local de Itagui "ADELI", su propietario legítimo.Teniendo en cuenta que la necesidad de contratar persiste y ya existe una capacidad instalada resultado del uso continuo que de estos espacios ha hecho y continúa haciendo el Municipio, se adelantará un proceso de contratación directa con el fin de seleccionar la mencionada entidad, ya que es quien en razón de las condiciones físicas de los bienes entregados en arrendamiento y la experiencia e idoneidad demostrada y adquirida con la celebración de contratos de esta clase con la entidad, tiene la capacidad de entregar en arrendamiento el local requerido cumpliendo con las especificaciones mínimas señaladas.

Teniendo en cuenta que la necesidad de contratar persiste y que ya existe una capacidad instalada resultado del uso continuo que del inmueble ha hecho y continúa haciendo el Municipio, se adelantará un proceso de contratación directa a fin de seleccionar como arrendador a la mencionada entidad, en razón a las condiciones físicas del bien entregado en arrendamiento y a que según la experiencia e idoneidad demostradas y adquiridas con la celebración de contratos de esta clase con el Municipio, tiene la capacidad de entregar en arrendamiento el inmueble requerido cumpliendo con las especificaciones mínimas señaladas.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

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





0 Encontrados

En desarrollo del estudio de costos previo al presente proceso, que se realizó de manera virtual y telefónica en 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 de los bienes inmuebles requeridos para tomarse en arriendo: un local para para el funcionamiento y el uso de las dependencias de la Administración Municipal que sean asignadas, que cuenten con las condiciones mínimas requeridas y ubicados cerca al Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI), se pudo evidenciar:

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

b) La Agencia de Desarrollo Local de Itagüí "ADELI", manifestó tener disponible para entregar en arriendo el inmueble que la Administración Municipal necesita, que este cumple con las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de oficinas administrativas y que se encuentran ubicados en el área urbana del Municipio de Itagüí, sector centro, en la Carrera 49 # 50A – 20, Edificio Centro Comercial la Gran Manzana, cerca al Centro Administrativo Municipal de Itagüí (CAMI). Por tanto, cumple con los parámetros exigidos, además de que puede demostrar su idoneidad y experiencia en desarrollar el objeto contractual.

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

En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto 1082 de 2015, se detallan los aspectos de mayor relevancia del sector inmobiliario, en especial en el aspecto que agrupa a las agencias de arrendamiento, tanto de orden nacional como local, persona natural o jurídica propietaria de inmuebles para uso público y de los que el Municipio de Itagüí entrega en Arrendamiento.

Experiencia que requiere quien presta el servicio: N/A

Documentos o Constancias Técnicas para acreditar la capacidad del contratista: el contratista deberá aportar los documentos que certifiquen que es el propietario legítimo del inmueble entregado en arrendamiento o que acrediten la calidad en la que actúa.

Demanda anterior del servicio en la entidad:

Objeto	Valor	Plazo de ejecución	Garantías	Contratista	La necesidad de la entidad fue satisfecha?
SSA-06-2022:					

ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES COMERCIALES 112,201,202,203,208, 209,210,211,212,213,227,233,234,235,248,249,250,251,252,254,255,301,401 Y CINCO (5) CELDAS DE PARQUEADERO UBICADOS EN LA CARRERA 50 NO. 51 – 51 EDIFICIO "CENTRO COMERCIAL DE ITAGÜÍ", PARA EL FUNCIONAMIENTO Y EL USO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE SEAN ASIGNADAS.".	$ 591.422.616	Doce (12) Meses	No se exigieron	COMERCIALIZADORA EL SUPERCOMBATE S.A.S.	SI
SSA-021-2020: Arrendamiento de un (1) local comercial y una (1) celda de parqueadero, para uso de la Administración Municipal de Itagüí, ubicados en la carrera 50 N° 51-51 Centro Comercial Itagüí (local 112)".	$ 38.233.698	Seis (06) Meses	No se exigieron	COMERCIALIZADORA EL SUPERCOMBATE S.A.S.	Si
SSA-022-2020: Arrendamiento de Dieciséis (16) Locales Comerciales y Dos (2) Celdas de Parqueadero, para uso de la Administración Municipal ubicados en el Centro Comercial Itagüí (Locales: 201, 202, 203, 208, 227, 233, 234, 235, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 301 y 401).	$ 153.240.552	Seis (6) Meses	No se exigieron	COMERCIALIZADORA EL SUPERCOMBATE S.A.S.	SI
SSA-149-2022 ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA49N° 50 A-20 EDIFICIO GRAN MANZANA LOCAL 310, DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ	$178.500.000	6 meses	No se exigieron	AGENCIA DE DESAROOLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELI-	Sí
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	12 meses	No se exigieron	AGENCIA DE DESAROOLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELI-	Sí
SSA-CD-029-2024 *ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL No. 311*		tres (3) meses	No se exigieron	AGENCIA DE DESAROOLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELI-	Sí

UBICADO EN LA CARRERA 49 NO. 50ª - 20 CENTRO COMERCIAL LA GRAN MANZANA, TERCER PISO, PARA EL FUNCIONAMIENTO Y EL USO DE LA OFICINA DE CONTROL INTERNO DISCIPLINARIO, DEPENDENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	$16.097.034				
SSA-CD-116-2024 *ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL 311 DEL CENTRO COMERCIAL LA GRAN MANZANA UBICADO EN LA CARRERA 49 NO. 50ª - 20 TERCER PISO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE SEAN ASIGNADAS*	$50.213.088	Nueve (9) meses	No se exigieron	AGENCIA DE DESAROOLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELI-	Sí

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) Otro Contrato de arrendamiento de bien Inmueble ___X__

Dando estricto cumplimiento a los fines y principios establecidos en la contratación estatal, el Municipio de Itagüí, adelantará un proceso de CONTRATACIÓN 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: Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. Y 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.

Por su parte, la Ley 80 de 1993, señala en el 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". En el mismo sentido, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

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 inmueble con unas especificaciones técnicas especiales que cumple con todas las condiciones necesarias requeridas para el funcionamiento de varias dependencias de la Administración Municipal, 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 describa 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 que 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.

Variables para determinar el valor de los contratos de Arrendamiento:

VARIABLES	DESCRIPCIÓN DE VARIABLES
Inmueble	Local comercial 311, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-1333300 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, ubicado en la carrera 49 # 50A – 20, Centro Comercial La Gran Manzana, tercer piso, que cuenta con las siguientes especificaciones: un área de 34.57 metros cuadrados, cuatro (4) aires acondicionados, cuatro (04) escritorios, tres (03) archivadores de tres gavetas cada uno, iluminación para cada oficina, energía regulada y con respaldo de UPS, red de conexión a datos y baño privado. El local tiene acabados de primera, paredes estucadas y pintadas. Servicio de vigilancia, seguridad privada, comunicación directa con la red de apoyo de la Policía Nacional, plan de emergencia, dotación de extintores contra incendios y sistemas de alta presión para atención de los mismos. Ascensor que comunica al tercer piso y los parqueaderos para facilitar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida.

ÍTEM	DETALLE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
COSTOS DIRECTOS		meses		
1.	Arrendamiento del local comercial 311 del Centro Comercial La Gran Manzana, ubicado en la carrera 49 # 50A - 20, tercer piso, para el funcionamiento de las dependencias de la administración municipal que sean asignadas. Costo del servicio público de energía eléctrica	12	$ 5.267.451	$ 63.209.412
2.	IVA – 19%	12	$ 1.000.816	$ 12.009.792
	Total		$ 6.268.267	$ 75.219.204

a. **VALOR:** De conformidad con lo requerido por la entidad y la propuesta presentada por la Agencia de Desarrollo Local de Itagüí "ADELI", el presupuesto de la presente contratación corresponde a la suma de: Setenta y cinco millones doscientos diecinueve mil doscientos cuatro pesos M/L ($75.219.204) Incluido el IVA y energía eléctrica.

Nota: Le corresponderá al Municipio de Itagüí el pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y cobro de otras entidades. Del mismo modo será su responsabilidad el pago de los servicios de internet, televisión en cualquier modalidad y telecomunicaciones que suscriba directamente para garantizar su operatividad y la prestación de los servicios que son de su competencia. El servicio público de energía eléctrica está incluido en el canon de arrendamiento y su valor será siempre el mismo con independencia de las variaciones que puedan presentarse mensualmente en el consumo.

b. **FORMA DE PAGO.**

El Municipio pagará al ARRENDADOR el valor del contrato de arrendamiento así: doce (12) pagos mensuales anticipados, por valor de seis millones doscientos sesenta y ocho mil doscientos sesenta y siete pesos M/L ($6.268.267) incluido IVA y costo del servicio público de energía eléctrica, pagaderos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes de ejecución del contrato, previa presentación del informe de actividades ejecutadas o el documento que se haya pactado para el pago, acompañado del informe de supervisión elaborado por el supervisor del contrato (Formato SIGI FO-AD-31), 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 primero (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 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 2025, que indique nombre del titular (igual que la persona que contrata), cedula de ciudadanía o NIT, tipo de cuenta, número de cuenta.

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:

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 50% y arrendador 50%
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: 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%

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO / CONTROL GENERICO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIEN RESPONDE)
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	6	alto	Arrendatario
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	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, a que el Municipio actúa en calidad de arrendatario, 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 Vásquez
Secretario Jurídico
Ordenador del gasto

Revisión Jurídica:

Gerardo Alberto Montoya Tamayo
Profesional Universitario
Secretaría Jurídica

Proyectó:

Diego Fdo. Bedoya C

Diego Fernando Bedoya Cortés
Profesional Universitario
Secretaría de Servicios Administrativos