

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta

FECHA: 20 de enero de 2026

OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO:

Realizar el análisis sobre la conveniencia y oportunidad para adelantar la contratación que permita satisfacer la necesidad de la Personería Municipal de Sabaneta (Antioquia) para contar con el arrendamiento de un inmueble con destino al funcionamiento de la Personería Municipal de Sabaneta.

MODALIDAD DE LA CONTRATACIÓN: Contrato de arrendamiento

FUNDAMENTOS:

El presente proceso se adelanta a través de la modalidad de contratación directa, según lo establecido en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2, numeral 4, literal I de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Que ante la falta de una sede propia de la Personería Municipal, o de un espacio entregado en comodato o alguna otra forma por parte de la administración municipal para la ubicación de la sede física de la entidad, se hace necesario contratar el arrendamiento de un inmueble en donde se pueda ubicar la entidad.

JURÍDICOS:

El marco legal de la presente contratación, se enmarca en la Constitución Política, las leyes de la República de Colombia y en especial por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás Decretos reglamentarios. El artículo 2.4., literal i) de la Ley 1150 de 2007, establece como modalidad directa, "*El arrendamiento o adquisición de inmuebles*". El Decreto 1082 de 2015, establece que "*Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa (...)*."

NECESIDAD QUE SATISFACE:

Como ente del Ministerio Público la entidad debe representar los intereses de la comunidad frente a la administración Municipal, y por tanto, debe vigilar y realizar el respectivo control a ésta. Además, esta entidad vela por la promoción y protección de los derechos humanos, vigila el debido proceso, la conservación del medio ambiente, el patrimonio público y la prestación eficiente de los servicios públicos, garantizando a la ciudadanía la defensa de sus derechos e intereses. En esta medida, se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble en donde se disponga el funcionamiento de la sede física de la entidad, en el que se puedan ubicar los colaboradores para el ejercicio de sus actividades y funciones y en el que se pueda recibir a los usuarios y la comunidad en general, con el fin de prestar los servicios que aquellos requieran; necesidad que se suscita debido a que la Personería Municipal no cuenta con una sede propia, como tampoco con un espacio que la administración municipal haya dispuesto para tal fin, teniéndose la imperiosa necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento en el que se presten los servicios de la Personería Municipal, asimismo, se requiere de un inmueble en el que se pueda ubicar a todos los colaboradores de la entidad, y que cuente con los espacios suficientes no sólo para el equipo de trabajo que normalmente desempeña sus labores y actividades en la Personería municipal, sino también con espacios adecuados y suficientes para la atención al público; por lo dicho, resulta imperante para la Personería Municipal contar con un espacio idóneo, amplio, de ubicación en la centralidad de la municipalidad y con características que permitan la atención a todos los usuarios (necesariamente accesibilidad a un primer piso o en altura con ascensor), en el que se ubique la entidad, con el fin de mejorar los servicios, las condiciones de trabajo de los colaboradores y la prestación del servicio como tal. Así mismo se debe tener en cuenta que la institución presta servicio todo el año y por lo anterior se hace necesario darle continuidad al

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta

contrato de arrendamiento con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio, por lo anterior es imposible que se suspendan sus funciones por no tener disponibilidad de una sede.

CONDICIONES DE CONTRATO:

El contratista debe demostrar idoneidad para realizar las actividades propias de su objeto contractual, debe tener capacidad para contratar con el Estado, no estar inhabilitado en ninguna de las causales establecidas en el Art. 8 de la ley 80 de 1993. Además es obligación estar afiliado y cotizando al Sistema de Seguridad Social y realizar pagos de parafiscales (art. 23 Ley 1150 de 2007, Decreto 510 de 2003).

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con el clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidas (V.14.080 del UNSPSC) contenido en la dirección: <https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios>, la siguiente es la codificación de los bienes y/o servicios requeridos por la Personería Municipal de Sabaneta para el presente proceso:

ÍTEM	CÓDIGO UNSPSC	PRODUCTO
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
2	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

OBJETO DEL CONTRATO:

EL CONTRATISTA se obliga para con LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE SABANETA al arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de sabaneta, en la siguiente dirección: calle 70 sur 46 -23 y calle 70 sur 46-27 descrito en la escritura pública número 608 del 02 de julio de 1.976 de la notaría primera del circuito de envigado, con la matrícula inmobiliaria 001-128891 y la cédula catastral número 18106416.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

a) Entregar a la Personería Municipal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado, disponible para que la entidad pueda prestar sus servicios de manera segura y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato, **b)** Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Personería Municipal, **c)** Librar a la Personería Municipal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble, **d)** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día, **e)** Presentar en el plazo establecido la factura del canon de arrendamiento, **f)** Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble **g)** mantener el inmueble en perfecto estado y efectuar con celeridad las reparaciones estructurales y locativas no atribuibles a la entidad y que se generen por la condición física y estructural del inmueble, de las cuales dispondrá del personal necesario para tal fin de quienes será responsable y a quienes deberá exigir o proporcionar las afiliaciones correspondientes.



ANÁLISIS ECONÓMICO:

La entidad requiere el inmueble en arriendo con el fin de ubicar la sede física de la entidad y poder prestar sus servicios a la comunidad, se hace necesario contar no sólo con un espacio, sino con uno que sea lo suficientemente amplio para albergar las diferentes dependencias de la personería municipal, que brinde amplitud para la atención de usuarios y que permita la ubicación de los bienes, enseres, archivo y demás elementos con que cuenta la entidad.

Para determinar el valor económico se realizarán análisis que permitan comprender cómo la entidad ha contratado para satisfacer esta necesidad, qué características y requisitos se requieren del contratista que impacten los elementos económicos del contrato y cómo han contratado otras entidades según se registra en el SECOP II.

INTERROGANTE	RESPUESTA
¿La entidad Estatal requiere una persona natural o jurídica para la ejecución del presente objeto contractual?	Para el tipo de contrato, se encuentra que en el sector la oferta se presenta tanto por personas naturales y jurídicas. Al analizar el tamaño de la entidad, el presupuesto con el que cuenta la Personería y la necesidad a suplir, además de las características del inmueble requerido, se concluye que la necesidad puede satisfacerse en igual medida con una persona natural o jurídica.
¿La entidad estatal ha contratado con objetos similares? ¿Cómo lo ha adquirido?	La Personería de Sabaneta en vigencias anteriores ha celebrado contratos de arrendamiento mediante la modalidad de contratación directa.
¿Bajo qué condiciones contrató la entidad?	<p>La Personería de Sabaneta ha contratado el arrendamiento de inmuebles así:</p> <p>Contrato: 018-2025 Valor: Ciento Veintiún Millones Ochocientos Tres Mil Pesos M/L (\$121.803.000) Objeto: Arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de sabaneta, en la siguiente dirección: calle 70 sur 46 -23 y calle 70 sur 46-27 descrito en la escritura pública número 608 del 02 de julio de 1.976 de la notaría primera del circuito de envigado, con la matrícula inmobiliaria 001-128891 y la cédula catastral número 18106416. Plazo: Once (11) meses.</p> <p>Contrato: 009-2024 Valor: Ciento Veintiséis Millones Quinientos Cuarenta y Nueve Mil Pesos M/L (\$126.549.000) Objeto: arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de sabaneta, en la siguiente dirección: calle 70 sur 46 -23 y calle 70 sur 46-27 descrito en la escritura pública número 608 del 02 de julio de 1.976 de la notaría primera del circuito de</p>

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta

	envigado, con la matrícula inmobiliaria 001-128891 y la cédula catastral número 18106416. Plazo: Trescientos cuarenta y seis (346) días
¿La necesidad de la Entidad fue satisfecha con los procesos contractuales anteriores?	La necesidad fue satisfecha mediante la contratación a través de una persona natural que puso a disposición un inmueble acorde con las necesidades que tiene la entidad para establecer su sede física, el uso de la propiedad y el cumplimiento de las obligaciones del arrendador se desarrolló en condiciones normales del mercado, durante el término contractual establecido y conforme a las exigencias y lineamientos exigidos por la Entidad.

La entidad actualmente cuenta con un espacio a doble altura (dos pisos) en el que se ubicó desde la vigencia 2021, que está a una cuadra del parque principal de sabaneta y de varias sedes de la administración municipal, contando con espacios que fueron adecuados para el funcionamiento y con la disposición de redes necesarias para el funcionamiento de los equipos tecnológicos con los que cuenta la entidad.

Observada la necesidad, se inició con la búsqueda de inmuebles en arriendo, que pudieran cubrir las necesidades de espacios, precios, ubicación y requerimientos para la atención de usuarios, encontrándose al respecto varias ofertas, así:

1. Local Parque Principal:

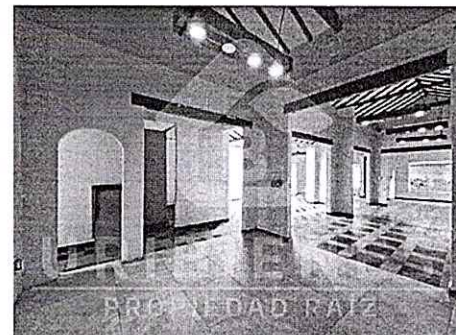
Arrendador: "Uribienes"

Área: 150.00 mts².

Valor: \$13.000.000

Ubicación: Parque Principal

Descripción: 1 Salón ,5 baños, ambiente para cocina industrial con elementos ya empotrados, piso en baldosa y cerámica. Área aproximada 150 mt², diagonal al parque principal y colindante con entidad bancaria.



2. Local Aves María:

Arrendador: "Alberto Álvarez"

Área: 480.00 mts²

📍 Calle 70 sur N° 46 - 23 (Sab. - Ant.)

☎ (604) 3011592 📞 3154675217

✉ infopersoneria@sabaneta.gov.co

🌐 www.personeriasabaneta.gov.co

📱 @/personeriadesabaneta

📞 055450



modelo integrado
de planeación
y gestión

Código: F-CC-03
Versión: 02
Fecha: 26/02/2025

ESTUDIOS PREVIOS



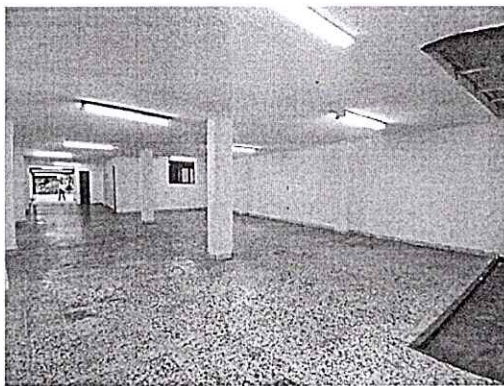
Personería
Municipal de Sabaneta

Valor: \$17.800.000
Ubicación: Centro comercial Aves María.
Descripción: Oficina cuenta con espacios muy amplios y divisiones por módulos, diez baños, cocineta, seguridad del centro comercial y acceso por ascensor y escaleras.



3. Local sector Entre Amigos:

Arrendador: "Maxibienes"
Área: 108.00 mts2.
Valor: \$7.000.000
Ubicación: Entreamigos
Descripción: 1 Salón ,1 baño, cocineta, distribución tipo "L".



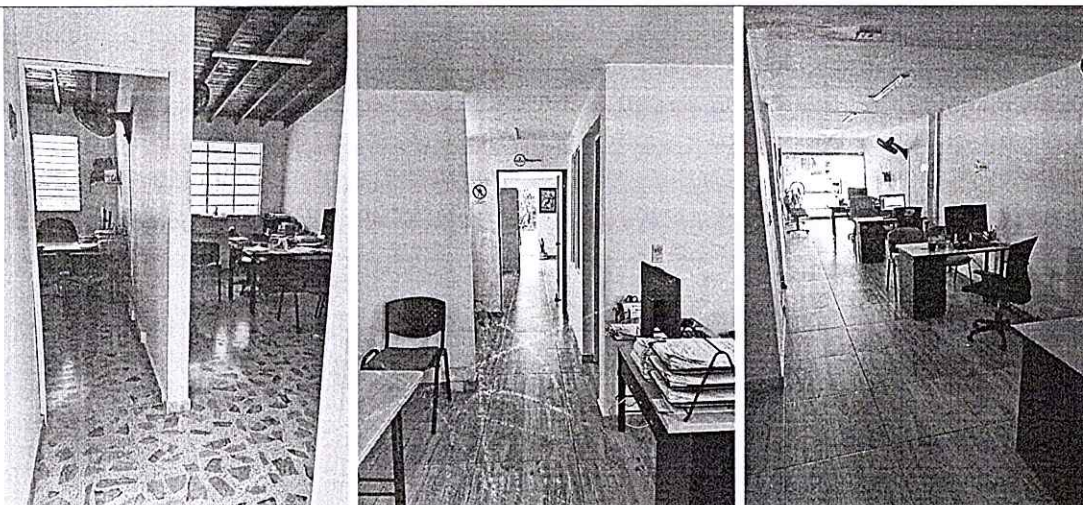
4. Local sector Entre Amigos:

Arrendador: Particular
Área: 306.45 mts2
Valor: \$11.859.183
Ubicación: Calle 70 Sur 46 - 23.
Descripción: 2 pisos, piso cerámico, 2 cocinetas, 6 baños, reja, puerta vidriera, 13 habitaciones y un salón.

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta



Observándose la oferta existente, se concluye que la antigüedad y centralidad de los locales son factores que tienen mayor incidencia en el valor; por la extensión de los locales se encuentra que existen limitaciones para ubicar la entidad de manera cómoda y con suficientes espacios, la última opción tiene un metraje adecuado para la entidad, además, al tener dos plantas, una de ellas primer piso, permite la atención a personas con movilidad reducida, asimismo las divisiones del inmueble implican que no se es necesario en principio, efectuar erogaciones más allá de las adecuaciones estrictamente necesarias para la optimización de espacios, en cambio la demás ofertas implican una alta inversión en adecuaciones más allá de los puestos de trabajo.

Para atender la necesidad de la entidad, se evaluaron los siguientes parámetros los cuales permitieron determinar la necesidad a contratar:

- Que el inmueble esté ubicado en zona estratégica del municipio, en la centralidad y que sea de fácil acceso, permitiendo el ingreso de personas que puedan presentar movilidad reducida.
- Que el inmueble tenga óptimas condiciones de seguridad.
- Que el inmueble cuente con servicios públicos disponibles de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado
- Que el inmueble cumpla con todas las condiciones de infraestructura requeridas y avaladas para la prestación del servicio por parte de la Personería municipal

En razón a lo descrito se puede concluir que la modalidad de selección para satisfacer la necesidad es la de la contratación directa y que conforme a la necesidad de la entidad, a la oferta existente, a las capacidades financieras, a las características de los inmuebles, a la necesidad de tener espacios adecuados para el equipo de trabajo y los usuarios, a una mejor relación precios vs m² vs ubicación y a contratos anteriores, resulta conveniente contratar con el último local descrito ubicado en el sector Entre Amigos por lo que se estima que el valor total del canon de arrendamiento es de Ciento Cuarenta y Dos Millones Trescientos Diez Mil Ciento Noventa y Seis Pesos M/L (\$142.310.196)

📍 Calle 70 sur N° 46 - 23 (Sab. - Ant.)

☎ (604) 3011592 📞 3154675217

✉ infopersoneria@sabaneta.gov.co

🌐 www.personeriasabaneta.gov.co

📱 @/personeriadesabaneta

📞 055450

mipg

modelo integrado
de planeación
y gestión

📄 Código: F-CC-03

Versión: 02

Fecha: 26/02/2025

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta

PRESUPUESTO OFICIAL:

El valor que LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE SABANETA reconocerá a favor del CONTRATISTA en contraprestación al cumplimiento del objeto derivado del contrato, corresponderá a la suma de Ciento Cuarenta y Dos Millones Trescientos Diez Mil Ciento Noventa y Seis Pesos M/L (\$142.310.196) según certificado de disponibilidad presupuestal No. 017 del 20 de enero de 2026.

FORMA DE PAGO:

El valor que la PERSONERÍA MUNICIPAL reconocerá a favor del CONTRATISTA en contraprestación al cumplimiento del objeto derivado del contrato, corresponderá a la suma de: Ciento Cuarenta y Dos Millones Trescientos Diez Mil Ciento Noventa y Seis Pesos M/L (\$142.310.196), Este valor comprende todos los gastos directos e indirectos, gravámenes, tributos y demás costos en que incurra el CONTRATISTA por causa u ocasión de la ejecución del presente contrato. LA PERSONERÍA realizará a título de canon de arrendamiento, once (11) pagos de Once Millones Ochocientos Cincuenta y Nueve Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos M/L (\$11.859.183) de manera anticipada, dentro de los primeros cinco días (5) hábiles de cada mes desde el mes de febrero hasta el mes de diciembre de 2026 y un último pago el 30 de diciembre de 2026 por valor de Once Millones Ochocientos Cincuenta y Nueve Mil Ciento Ochenta y Tres Pesos M/L (\$11.859.183) siempre que el CONTRATISTA cumpla con los requisitos necesarios para el pago, cada pago se efectuará previa presentación de la factura o cuenta de cobro y la certificación de servicios prestados suscrita por el supervisor, en la cual deberá constar que EL CONTRATISTA se encuentra a paz y salvo por los conceptos correspondientes a Seguridad Social.

SUPERVISIÓN: Estará a cargo del Personero Auxiliar o quien haga sus veces.

FACTOR DE SELECCIÓN: La selección del contratista se da por la modalidad de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, por tratarse del contrato de arrendamiento de un inmueble, determinado por las condiciones de ubicación, de disposición del inmueble para atender al público, de los metros cuadrados de extensión del bien y de las condiciones del mercado inmobiliario se escoge el local de Entreamigos.

PLAZO: Hasta el treinta y uno (31) de enero de 2027.

RIESGOS Y GARANTÍAS:

Para el presente proceso no se exigirán pólizas conforme al Decreto 1082 del 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. "No obligatoriedad de garantías. 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 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos." Por tal motivo, no se exigirá póliza toda vez que se considera que para el objeto contratado el riesgo evaluado no amerita tal exigencia, según matriz adjunta. De conformidad con la normatividad anterior y aplicado al caso concreto objeto de la presente contratación, se encuentra que en consideración a la naturaleza del contrato, a su cuantía y a su forma de pago, que no prevé la entrega de anticipos sino cuotas mensuales cumplidas previa certificación del cumplimiento de las obligaciones por parte del supervisor designado, no se hace necesaria la exigencia de garantías ni de cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo.

Se realizó un análisis de los posibles riesgos que puedan afectar el presente proceso contractual, el cual se encuentra anexo al presente estudio previo "Matriz de riesgos – proceso de contratación", teniendo en cuenta para su evaluación lo establecido en el Manual para la

ESTUDIOS PREVIOS



Personería
Municipal de Sabaneta

identificación y cobertura de Riesgos en los procesos de contratación publicado por Colombia Compra Eficiente.

ACUERDO COMERCIAL: De acuerdo a lo establecido en el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación "*Las Entidades Estatales descentralizadas del nivel municipal están obligadas por los acuerdos comerciales con Chile y Guatemala y por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN*".

MODALIDAD DE SELECCIÓN: Contratación directa.

JORGE ALEJANDRO LEMA GALEANO
Personero Municipal

Proyectó: Wilmar Lemos – Contratista.
Revisó: Marcela Luna – Contratista.