Municipio de La Unión

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO
Diego Esteban Patiño García	Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos	16 de enero de 2026

CONSIDERACIONES:

En observancia de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, articulo 25 numeral 7 y 12. Modificado por el articulo 87 de la Ley 1474 de 2011 y decreto reglamentario 1082 de 2015, articulo 2.2. 1.1.2.1.1 el presente documento contiene los Estudios Previos que servirán de soporte para la elaboración del acto administrativo de justificación de la contratación directa y demás elementos necesarios para la celebración del contrato referido.

PERSPECTIVA	ANÁLISIS DE SECTOR
ASPECTOS GENERALES	1. ECONÓMICO: El Municipio de La Unión, ha suscrito diversos contratos de arrendamiento para suplir necesidades propias de la administración que dado que no cuenta con una infraestructura física suficiente para atender actividades propias de la actividad pública. La actividad principal que se desarrolla en estos inmuebles arrendados, es la atención a los usuarios que requieren servicios de la Secretaría de Salud, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros. En la realización de este tipo de contratos se han pactado condiciones específicas sin que a la fecha se haya evidenciado dificultades en la celebración de los mismos, como tampoco en su legalización y ejecución que imponga la necesidad de incorporar de estipulaciones especiales adicionales que no sean aquellas requeridas por la administración. 2. ASPECTO TÉCNICO. Los elementos o servicios que se pretenden adquirir son de características técnicas definidas y ofrecidos en el mercado, no requiriéndose condiciones técnicas agregadas por innovación desarrollo técnico para crear productos finales, puesto que los productos demandados por la entidad son terminados y listos para su uso por parte de la entidad. En el mercado comercial, relacionado con el objeto contractual, se aprecia que no existe en el mercado local una oferta suficiente de bienes inmuebles que cumplan con las características necesarias para la ubicación de dos dependencias de la administración de la más alta importancia, como lo es la Dirección local de Salud, la Comisaría de Familia Sisben, entre otros, dependencias con una demanda de atención amplia. 3. REGULATORIO: Sobre los bienes que se pretenden contratar no existe regulación que limite su comercialización, ello toda vez que son de libre comercialización en el mercado local y nacional sin restricción legal.

y todas aquellas personas naturales o jurídicas que cumplan previamente con los requisitos legales de tipo comercial o tributario

CONTRATO	OBJETO	VALOR	EXIGENCIA GARANTIAS	PLAZO CONTRACTUAL
20190287CASH	"EL ARRENDADOR ENTREGA A TITULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: UN LOCAL DE CON UN AREA CONSTRUIDA DE 84 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CRA 10 NO 58-04, PRIMER PISO. PAREDES DE MATERIAL, TOTALMENTE TERMINADO Y PINTADO	$ 4.320.000)	NO	06 MESES
20200117CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA	$ 4.512.000	NO	05 MESES 28 DIAS
20210028CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA.	$ 9.020.000	NO	11 MESES
20200078CASG	"ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL CON UN AREA DE 175.67 M2 PARA USO Y DESTINACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE SALUD Y LA COMISARIA DE FAMILIA, UBICADO EN LA CALLE 10 N° 9-37 DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA	$ 26.837.505	NO	9 MESES Y QUINCE DÍAS
20200078CASG	"ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL CON UN AREA DE 175.67 M2 PARA USO Y DESTINACION DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE SALUD Y LA COMISARIA DE FAMILIA, UBICADO EN LA CALLE 10 N° 9-37 DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA	$ 35.594.999	NO	10 MESES Y VEINTE (20) DÍAS
20220141CASG	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL HOSPEDAJE DE LA FUERZA PÚBLICA Y DEMÁS ORGANISMOS DE SEGURIDAD QUE PRESTAN SERVICIO EN LABORES TEMPORALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA"	($ 10.966.666	NO	SIETE (7) MESES Y 25 DIAS
20220129CASG	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA USO Y DESTINACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCION LOCAL DE SALUD Y DE LA COMISARIA DE FAMILIA	$ 41.697.000	NO	OCHO (8) MESES Y SEIS (6) DIAS
20230074CASG	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA USO Y DESTINACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA DIRECCIÓN LOCAL DE SALUD Y LA COMISARÍA DE FAMILIA	$ 67.122.000	NO	ONCE (11) MESES Y NUEVE (9) DÍAS
20240075CASG	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA USO Y DESTINACION DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL Y LA COMISARÍA DE FAMILIA	$ 41.895.312	NO	SEIS (6) MESES

	20230063CASG	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL HOSPEDAJE DE LA FUERZA PÚBLICA Y DEMÁS ORGANISMOS DE SEGURIDAD QUE PRESTAN SERVICIO EN LABORES TEMPORALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA"	$ 18.480.000	NO	11 MESES Y 11 DIAS
	20240011CASG	"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL HOSPEDAJE DE LA FUERZA PÚBLICA Y DEMÁS ORGANISMOS DE SEGURIDAD QUE PRESTAN SERVICIO EN LABORES TEMPORALES EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA	$ 19.800.000	NO	ONCE (11) MESES Y ONCE (11) DIAS
	20250125CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL USO Y DESTINACIÓN DE DIFERENTES DEPENDENCIAS, ASI COMO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL Y EL APOYO A ENTIDADES, ORGANIZACIONES Y GRUPOS ORGANIZADOS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.	$ 48.000.000	NO	NUEVE (09) MESES Y VEINTISIETE (27) DIAS

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

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

El Articulo 209 de la Constitución Politica de Colombia establece. *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economia, 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. *(...)". El articulo 3 de la Ley 80 de 1993 preceptúa: "DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (...)"*

Asi mismo el articulo 13 y 40 dispone la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales y establece *"De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales (..) Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el articulo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...) - 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 autonomia de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*

Municipio de La Unión

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

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."
De acuerdo 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".

Para La Administración Municipal de La Unión Antioquia es de vital importancia dar cumplimiento a los lineamientos y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo; por lo cual, cada una de las Secretarías y dependencias deben cumplir a diario con tramites o demás actividades de tipo administrativas y operativas, que se convierten en el apoyo de las funciones misionales; para ello, es necesario contar con un inmueble adecuado para el funcionamiento de la Secretaria de Salud y Protección Social, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros.

La Alcaldía Municipal, no cuenta con un inmueble de espacios suficientes y adecuados para prestar los servicios de la Secretaria de Salud y Protección Social, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros, por esta razón, se debe tomar en arrendamiento un inmueble que esté disponible en el mercado local, porque las actividades propias que desarrollan estas dependencias han aumentado cada día, además, se está generando un alto flujo del archivo físico, lo cual requiere de espacios amplios para la respectiva organización.

El Municipio de La Unión Antioquia, debe garantizar espacios suficientes y adecuados para prestar los servicios de la la Secretaria de Salud y Protección Social, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros, garantizando con ello, la protección y promoción del interés superior del menor, derecho fundamental a la salud; además clasificar la población de acuerdo a las condiciones de vida e ingresos, para focalizar la inversión social y garantizar que sea asignada a quienes más lo necesitan, para lo cual, se precisa de espacios amplios que permitan entre otros, atender público y guardar el alto flujo de archivos.

El inmueble a arrendar debe contar con unas características de ubicación, área, espacios físicos para la distribución de las diferentes oficinas, buenos acabados, iluminación, pisos y paredes de material que permitan la instalación de módulos y cubículos operativos, que cuente con servicios públicos domiciliarios acueducto, alcantarillado y energía. En cuanto a la ubicación se requiere que se encuentre en la zona urbana del Municipio de La Unión Antioquia, que permita el fácil acceso para toda la población

Por lo anterior, El MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA, acorde con las disposiciones Constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, considera necesario y oportuno contratar el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL USO Y DESTINACIÓN DE DIFERENTES DEPENDENCIAS, ASÍ COMO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y EL APOYO A ENTIDADES, ORGANIZACIONES Y GRUPOS ORGANIZADOS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN".

2. RELACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO

Así mismo esta contratación obedece a un proyecto y al cumplimiento del plan de desarrollo así:

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE SECTOR	PROGRAMA	PROYECTO	CODIGO PRODUCTO
La Unión en Buenas Manos	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CODIGO BPIN: 202405400001

3. **OBJETO**: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL USO Y DESTINACIÓN DE DIFERENTES DEPENDENCIAS, ASÍ COMO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y EL APOYO A ENTIDADES, ORGANIZACIONES Y GRUPOS ORGANIZADOS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.".

4. **CLASIFICACIÓN UNSPSC**: Clasificación según Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas para la prestación del servicio que se requiere corresponde a:

CÓDIGO UNSPC	DESCRIPCIÓN
80131501	Arrendamiento de Residencias
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ADICIONALES PARA EL CUBRIMIENTO DE LA NECESIDAD:

Para el desarrollo del objeto contractual, deberá cumplir con las siguientes condiciones especificas:

1. Que el local tenga un área no menos de 300 M² y que se encuentre en la zona urbana del Municipio de La Unión Antioquia.
2. El inmueble deberá estar ubicado en primer piso.
3. El inmueble deberá tener mínimo 12 oficinas independientes.
4. El inmueble debe tener espacios grandes para Auditorio y o salón de reuniones.
5. El inmueble debe de permitir el fácil acceso para toda la población, en especial para la población con discapacidad, baño para discapacitados, unidades sanitarias internas, servicio de energía y acueducto, adecuaciones de acuerdo a necesidades de la Entidad.

6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:

Obligaciones específicas del Arrendador

Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades especificas:

1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.

2. 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 pacifico del inmueble por parte de la Entidad Estatal.
3. Efectuar las reparaciones que por Ley sean de su cargo.
4. Realizar el mantenimiento necesario para que el inmueble pueda emplearse para el objeto destinado.
5. Permitir que el Municipio realice las adecuaciones internas al inmueble, para el debido funcionamiento la Secretaría de Salud y Protección Social, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros.
6. Las demás obligaciones que se deriven de la relación contractual.

Obligaciones generales del Arrendador

1. Entregar el inmueble en buenas condiciones para el funcionamiento de la Secretaria de Salud y Protección Social, Comisaría de Familia, Sisben, entre otros, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmado por las partes y el supervisor del contrato.
2. El arrendador se obliga para con el Municipio a ejecutar el contrato de acuerdo a las especificaciones técnicas solicitadas, en los precios presentados en la propuesta, hasta la culminación del plazo contractual.
3. Atender y dar respuesta a las solicitudes o consultas que realice el supervisor del contrato, en relación al mismo, con la mayor prontitud posible.
4. El arrendador asumirá todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato.
5. Tener en cuenta que el precio ofrecido en la propuesta, contiene todos los gastos para el perfeccionamiento y para la ejecución del contrato.
6. Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscal que le correspondan en las cuantías establecidas por la ley y de manera oportuna.

Obligaciones del Arrendatario:

Constituyen obligaciones a cargo del CONTRATANTE, las siguientes:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento durante el plazo establecido en el contrato.
3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias para su normal funcionamiento.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
7. Entregar el inmueble al vencimiento del plazo estipulado.
8. Dar el uso adecuado al inmueble objeto de arrendamiento

7. **LOCALIZACION Y LUGAR DE EJECUCION:** Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el Municipio de La Unión Antioquia, en la calle 12 N° 11-54 y el domicilio contractual es Carrera 10 No. 10-10. Alcaldía Municipal.

8. **PLAZO DE EJECUCION:** El plazo de ejecución del contrato será de **ONCE (11) MESES.**

9. **FORMA Y CONDICIONES DE PAGO:** El Municipio pagará al arrendador el valor del contrato de la siguiente manera: Un primer pago por valor de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTE PESOS M/L ($ 4.581.820)** y diez pagos iguales por valor de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L ($ 4.581.818),** los pagos se realizarán mensuales, con corte al 30 de cada mes, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, acreditación de aportes al sistema de seguridad social y el informe de supervisión que acredite la ejecución a satisfacción del contrato. De cada pago se deducirán los impuestos Nacionales y Locales correspondientes.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: 118 del 16 de enero de 2026, con el rubro N° 21015.2.1.2.02.02.007.04 Arrendamientos, expedido por La Secretaría de Hacienda Municipal.

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	**Funcionamiento: X**
	De Inversión:
	No aplica:
Si es con Gastos de Inversión indicar:	**Código BPIN:** 2024054001
	Año de vigencia: 2026
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	**Recursos propios: X**
	Presupuesto Nacional__ /Territorial: ___
	Regalías: ___
	Recursos de Crédito:
	SGP: ___
	No aplica: ____
Tipo:	**CDP: 118**
	Vigencia futura Ordinaria:
	Vigencia Futura Extraordinaria:
Rubro Presupuestal	21015.2.1.2.02.02.007.04
Nombre del rubro presupuestal	Arrendamientos
Saldo a comprometer:	$ 50.400.000
Nombre del Proyecto	N/A

10. **LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.**

La modalidad de selección del contratista para el presente proceso es la de CONTRATACION DIRECTA, de acuerdo a lo señalado en el literal h) artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, el cual señala:

ARTICULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCION. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(...)

1. CONTRATACION DIRECTA.

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

(...)
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles
(...)

De acuerdo a los postulados del Decreto 1082 de 2015, para la celebración de contratos de arrendamiento procede la modalidad de contratación directa. En efecto, la Subsección 4, con respecto al contrato de arrendamiento establece: "**Articulo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles**. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: **1.** Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. **2.** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

La Ley 80 de 1993, señala en su Articulo 13. "DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. *"Los contratos que celebren las entidades a. que se refiere el articulo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley"* Por su parte, el literal i), numeral 4, articulo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actora 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 selección del contratista se hace en consideración a la idoneidad y la experiencia que acredita el oferente, así como el estudio de mercado.

En cuanto al contrato de arrendamiento las partes en este contrato manifiestan que el régimen juridico aplicable al contrato, corresponde al descrito en código civil para los contratos de arrendamiento, a la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y además decretos reglamentarios también manifiestan que este tipo de contratos no se consideran ni se pueden considerar actos mercantiles o de comercio, razón por la cual no será aplicable el régimen juridico del código de comercio en parte alguna.

11. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

El valor proyectado del presupuesto oficial para el cubrimiento de la presente necesidad, se estima en un valor de **CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($ 50.400.000),** con cargo a la disponibilidad

presupuestal N° 118 del 16 de enero de 2026, con el rubro N° 21015 2.1.2.02.02.007.04 Arrendamientos, expedido por La Secretaria de Hacienda Municipal justificado así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN SERVICIO REQUERIDO	CANTIDAD REQUERIDA (Meses)	VALOR MENSUAL	TOTAL, PRESUPUESTO OFICIAL
01	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL USO Y DESTINACIÓN DE DIFERENTES DEPENDENCIAS, ASÍ COMO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y EL APOYO A ENTIDADES, ORGANIZACIONES Y GRUPOS ORGANIZADOS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.	ONCE (11) MESES	$ 4.581.818	$ 50.400.000

ESTAMPILLAS: Las estampillas establecidas en el municipio de La Unión son las siguientes:

1. Estampilla pro Hospital 1%
2. Estampilla pro cultura 2%
3. Estampilla pro adulto mayor 4%
4. Estampilla tasa Prodeporte 1%
5. Estampilla Pro-Justicia 2%

12. **SUPERVISION:** La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraidas por el Contratista a favor de la Entidad Estatal Contratante, estará a cargo del Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos o de quien el Secretario de Despacho delegue para tal fin.

13. **LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

De acuerdo a los postulados del Decreto 1082 de 2015, para la celebración de contratos de arrendamiento procede la modalidad de contratación directa. En efecto, la Subsección 4, con respecto al contrato de arrendamiento establece: "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: **1.** Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. **2.** Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.* (subrayado fuera de texto)

De acuerdo al artículo 3 de la Ley 80 de 1993, la contratación estatal debe garantizar *"el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los servicios publicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la obtención de dichos fines."*

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

14. DOCUMENTOS SOPORTES DE LA PROPUESTA.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la contratación a realizar, se deberá allegar la siguiente documentación con la aceptación a contratar, verificando la entidad que se cumpla con lo solicitado por la entidad en la presente invitación y que demás cumple con la presentación de los siguientes documentos:

Los siguientes documentos se deben anexar a la propuesta, los cuales son necesarios para la celebración del contrato:

REQUISITOS HABILITANTES	
Capacidad Jurídica	1. Presentación propuesta 2. Constancia de cumplimiento de aportes parafiscales y Seguridad Social 3. Certificado de Cámara de Comercio vigente, copia textual del Documento de Constitución de la Sociedad por Acciones Simplificadas. (SI APLICA) 4. "Autorización para la suscripción del contrato. (SI APLICA)" 5. Compromiso Anticorrupción 6. Autorización Manejo de Datos 7. Certificado de Antecedentes Fiscales (Contraloría) 8. Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría) 9. Certificado de Antecedentes judiciales. (Policía Nacional) 10. Registro Nacional de Medidas Correctivas - RNMC 11. Certificado de inhabilidades de delitos sexuales. 12. Registro de deudores alimentarios morosos REDAM 13. RUT (Registro Único Tributario) 14. Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del contratista o Representante legal. 15. Fotocopia Libreta Militar (SI APLICA) 16. Paz y salvo Municipal o constancia de encontrarse al día en el pago de los Impuestos Municipales. 17. Copia del impuesto predial. 18. Copia de la escritura. 19. Certificado de Libertad y Tradición vigente. 20. Certificado de la Cuenta Bancaria 21. Los demás que se consideren necesarios.
Condiciones de Experiencia	NO APLICA
Capacidad Financiera	NO APLICA

15. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En lo referente a los riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, el Municipio no advierte causales que puedan configurarse en tal sentido, y por lo tanto se mantendrán los valores pactados en el contrato durante todo el término de su vigencia.

- **Mecanismos de cobertura para garantizar obligaciones:**

El estudio de riesgos busca estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación (Artículo 4 Ley 1150 de 2007), las implicaciones económicas de los mismos y su mecanismo de cobertura.

En lo referente a los riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, el Municipio no advierte causales que puedan configurarse en tal sentido, y por lo tanto se mantendrán los valores pactados en el contrato durante todo el término de su vigencia.

En orden a lo descrito, se procede entonces al establecimiento de la matriz de riesgo a que puede estar sometido el contrato a realizar:

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar	Consecuencia de la ocurrencia	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico	Persona responsable por	Fecha estimada en que se	Fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación total					¿Cómo se realiza	Periodicidad

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

1	Estratégico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Riesgo asociado al cumplimiento del contrato	No satisfacción de la necesidad de la entidad	1	2	3	Reducir la probabilidad de ocurrencia del evento	Contratista	Aclarar los requisitos, requerimientos, especificaciones y productos del contrato. Revisar procesos. Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos. Especificar estándares de los servicios. Supervisión de la ejecución del contrato. Comunicación permanente con el contratista, a fin de recordar sus obligaciones. Articulado del contrato donde se establecen cláusulas sancionatorias y de terminación del acuerdo de voluntades.	1	2	3	3	No	Supervisor	Fecha de suscripción Acta de inicio	Fecha Acta de terminación	Acta de inventario	Mensual
2	Estratégico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Riesgo relacionado con la calidad del servicio prestado	Incumplimiento de los requerimientos de la entidad	1	2	3	Reducir la probabilidad de ocurrencia del evento	Contratista	Aclarar los requisitos, requerimientos, especificaciones y productos del contrato. Revisar procesos. Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos. Especificar estándares de los servicios. Supervisión de la ejecución del contrato. Comunicación permanente con el contratista, a fin de recordar sus obligaciones. Articulado del contrato donde se establecen cláusulas sancionatorias y de terminación del acuerdo de voluntades.	1	2	3	3	No	Supervisor	Fecha de suscripción Acta de inicio	Fecha Acta de terminación	Acta de inventario	Mensual

16. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En consonancia con el análisis de riesgo realizado, y de conformidad con el inciso 5° del artículo 7° de la Ley 1150 de 2008 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establecen que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El Decreto 1082 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.5. *Establece lo siguiente: "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 exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".*

Una vez se verificaron los posibles riesgos, y en el entendido que no hay relación directa con recursos humanos (personal), que se deja de manera clara la contraprestación, y la relación jurídica parte recae sobre un inmueble, la administración prescinde de exigir garantías, toda vez que, para el caso en concreto, hay otras acciones idóneas en caso de incumplimiento.

17. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

De acuerdo con lo establecido en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa.

18. ANEXOS

Certificado de Disponibilidad.

Dada en el Municipio de La Unión Antioquia a los dieciséis (16) días del mes de enero de dos mil veintiséis (2026).

DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA
Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos

Proyectó	**OLGA MARÍA ÁLVAREZ PAVAS** Técnico Administrativo	
Aprobó	**DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA** Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos	