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:
DANIELA ARBOLEDA MORALES	Secretaria de salud y protección social.	**17 de enero 2026**

CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Articulo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Articulo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, modificado por Decreto Nacional 399 del 13 de abril de 2021, articulo 1. 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.

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

Los fines del Estado se encuentran estipulados en el Artículo 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, politica, 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 los articulos 13° y 40° de la norma *Ibidem*, disponen la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales estableciendo: "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.

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."

Con base en 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".

El articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que trata acerca del arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arredramiento o adquisición de inmuebles, se celebra mediante el proceso de contratación directa.

El 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:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
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.

De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

La Administración Municipal, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, cuenta con un espacio conocido como Morgue ubicada en el Cementerio del Municipio, destinado al almacenamiento de los cadáveres humanos, restos u órganos y/o partes humanas que esperan ser identificadas o extracción para autopsia o viscerotomias, con el fin de determinar posibles causas de la muerte, eliminación por entierro, cremación u otro método.

El Ministerio de Salud y Protección Social ha reglamentado en numerables ocasiones y ha establecido los lineamientos que deben considerarse para la práctica de autopsias clínicas y médico legales, asi como las viscerotomias.

Es por esto, que la entidad municipal requiere garantizar el servicio de morgue en el cumplimiento de la normatividad vigente, de lo contrario, se convertiria en un problema de salud pública, por el cual, se requiere dar cumplimiento a la Ley 009 de 1979, Decreto 786 de 1990, Decreto 351 de 2014, Resolución 1164 de 2002 de los Ministerios de Salud y Medio Ambiente y a su vez garantizar la operatividad de la morgue, en las condiciones legales exigidas y el cuidado permanente de sus instalaciones.

Se requiere dar acatamiento a una obligación del Municipio y cumplir con los requerimientos de sanidad, además de una administración de los diferentes elementos y/o herramientas que se requieren para las necropsias, es por esto que para satisfacer estas necesidades, la Administración Municipal requiere contratar espacios adecuados para el funcionamiento de la Morgue de La Unión Antioquia, conforme al cumplimiento de la normatividad vigente, de lo contrario, se convertiria en un problema de salud pública.

Satisfacer dicha necesidad garantiza la gestión integral de los residuos peligrosos desde su generación hasta su adecuada disposición final, utilizando procedimientos que permitan la protección de la salud humana y del medio ambiente; dando

cumplimiento estricto al buen manejo de dichos residuos sin que genere perjuicios a la sociedad. Adicionalmente, realizar la respectiva inactivación de los residuos peligrosos.

Es por esto, que el Municipio de La Unión requiere suscribir con La Parroquia Nuestra Señora de Las Mercedes de la Unión Antioquia con NIT. 890.408.906-1 un contrato de Arrendamiento que permita garantizar los servicios de práctica de autopsias clínicas y médico legales, así como las viscerotomias

1.1. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

La Parroquia Nuestra Señora de las Mercedes de La Unión Antioquia con NIT. 890.408.906-1 y no otra persona y/o entidad, tiene en sus instalaciones, la morgue, por lo que es el único en capacidad de proveer el servicio requerido.

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 somos Todos	3: SALUD Y BIENESTAR SOCIAL PARA TODOS	19 -SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL	1905-SALUD PUBLICA	"IMPLEMENTACIÓN DE LA SALUD PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN"	1905018-MORGUES DOTADAS

2. OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNIONENSE, UBICADAS EN EL CEMENTERIO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, ANTIOQUIA".

Alcance del objeto: se pretende arrendar el inmueble (instalaciones destinadas a morgue municipal) ubicado en el Cementerio Municipal de La Unión (Antioquia), con dirección CL 18 No. 10-10 CEMENTERIO, ficha predial No. 14121854 y referencia catastral No. 05400010000010063000100000000, destinado al almacenamiento temporal de cadáveres humanos, restos u órganos y/o partes humanas que esperan ser identificadas o sometidas a procedimientos médico-legales, conforme a los protocolos y normas sanitarias aplicables. El inmuebles se entrega con los espacios, accesos y dependencias necesarios para la operación.

2.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO AL UNSPSC

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

801315	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Y EDIFICACIONES

CÓDIGO BPIN	202500000021070

Clase de contrato: Arrendamiento
Unidad de medida: Canon mensual.

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

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

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Son obligaciones del ARRENDADOR, además de las legales: (a) entregar el inmueble en condiciones de seguridad, sanidad y funcionamiento para el fin convenido; (b) garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante el plazo; (c) realizar las reparaciones necesarias que por ley correspondan al arrendador (estructurales o de conservación general), cuando no sean imputables al uso indebido del ARRENDATARIO; (d) permitir y no obstaculizar las adecuaciones locativas autorizadas; y (e) declarar y garantizar que cuenta con la facultad para dar en arrendamiento el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO frente a reclamaciones de terceros por falta de titulo o autorización.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: (a) pagar oportunamente el canon; (b) pagar los servicios públicos y consumos a su cargo; (c) conservar el inmueble y efectuar las reparaciones locativas derivadas del uso ordinario; (d) no subarrendar ni ceder sin autorización; (e) permitir las visitas de verificación acordadas; y (f) restituir el inmueble al finalizar el contrato en el mismo estado en que fue recibido, salvo deterioro natural por uso legitimo.

1. SOPORTE JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad es la de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i, numeral 4 del articulo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

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*"

El Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas alli establecidas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

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

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.

2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DEL MERCADO:

Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economia, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economia.

Los negocios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores *(business-to-consumer)* sino también a otras compañias *(business-to-business)*. Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de *business-tobusiness*.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación

- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo • Franquicias
- Inmobiliarias (subrayado y negrilla fuera del texto)
- Seguridad
- Hotelera
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economia, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Este es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los paises tienden a seguir una progresión en el desarrollo, lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economia con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información". ' Conforme a lo señalado en el Boletin Técnico, Comunicación informativa del DANE del 22 agosto de 201727, informa "(.) COMPORTAMIENTO DEL PIS POR GRANDES RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA "En el segundo trimestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016, el Producto Interno Bruto creció 1,3%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la mayor calda fue explotación de minas y canteras. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto creció 0,7%. Los principales crecimientos se presentaron en construcción; comercio, reparación, restaurantes y hoteles; y establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue Industria manufacturera. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior el incremento fue de 1,2%. Las actividades con mayor crecimiento fueron: Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la calda más fuerte fue explotación de minas y canteras.

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS

En el segundo trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en 3,9%, explicado por el aumento de los

servicios de intermediación financiera en 6,1%. las actividades empresariales y de alquiler en 3,2%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,7%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama aumentó en 1,1%. Este resultado obedeció al crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 3,6%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 0,5%. Por su parte, las actividades empresariales y de alquiler no presentaron variación. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama creció en 4,1%, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 6,3%; las actividades empresariales y de alquiler en 3,7%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,9%

construcción de obras civiles en 3,7%, contrario a la construcción de edificaciones que cayó en 2,3%. El decrecimiento del valor agregado de las edificaciones obedeció a ia disminución en la producción de edificaciones residenciales en 7, 1% y de edificaciones no residencia"... En el segundo trimestre de 2017 el valor agregado de la rama Construcción creció en 0,3% respecto al mismo periodo de 2016, explicado por el crecimiento en las obras de civiles en 6,5%, mientras que cayó la construcción de edificaciones en 7,4%.

El decrecimiento del valor agregado de la construcción de edificaciones es explicado por la disminución en la producción de edificaciones residenciales en 9,1% Y de edificaciones no residenciales en 8,3%, mientras que los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,5%. 12 BOLETIN TÉCNICO COMUNICACIÓN INFORMATIVA (DANE) Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama Construcción creció en 2,6%, comportamiento que se explica por el aumento en las cuales en 3,3%. Por su parte los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 0,3%

El valor agregado de la rama decreció en 0,6% en el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por la caída en la construcción de edificaciones en 7,3%, en tanto que la de obras civiles creció en 5,0%. El decrecimiento de la construcción de edificaciones obedece a la caída en la producción de edificaciones residenciales en 8,7% Y de edificaciones no residenciales en 8,1%. Los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,6%Teniendo en cuenta que las erogaciones a cargo del Municipio de San Pedro de los Milagros no afectan el presupuesto de gastos de la misma, el futuro. contrato no requerirá certificado de disponibilidad presupuestal, ni registro presupuestal.

2.2. ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DEL MERCADO:

La coyuntura económica que ha definido recientemente el comportamiento de diferentes sectores de la economia colombiana, en especial la ocasionada por cuenta de la pandemia del Covid-19 ha producido diversas consecuencias tanto favorables como desfavorables. Principalmente factores como la caída en los precios del petróleo y la devaluación del peso respecto a otras monedas, han provocado que la concepción de ser un país dependiente de los "commodities se transforme y promueva la generación de riqueza y producción de otros sectores de la economía.

En. Linea con lo anterior, el incremento del PIB per cápita, la inversión extranjera entrante y perspectivas de inversión en el país, han permitido que el desarrollo de diferentes segmentos inmobiliarios se consolide. La creciente llegada de turistas incentive el desarrollo hotelero, comercial y de entretenimiento. Los diferentes programas del gobierno para el desarrollo de vivienda VIS y el potencial ajuste en los precios y niveles de renta de vivienda No VIS y oficinas en las principales ciudades, han promovido que la dinámica del sector se enfoque en el desarrollo de ciudades secundarias. Es por este motivo que el sector Inmobiliario, en sus diferentes usos, ha presentado un gran avance en los últimos años y se espera que continúe desarrollándose conforme a los factores macroeconómicos y de expectativas de demanda que se derivan de los mismos.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Muchas personas buscan opciones que les den una buena rentabilidad con un nivel de riesgo bajo y piensan en la propiedad raiz. En Colombia, con una población que aun crece y que año a año ve migrar a personas de las áreas rurales a las ciudades, la demanda por vivienda ha sido siempre positiva, lo que ha generado un incremento de precios, no solo en vivienda, ya que los nuevos habitantes y las empresas requieren espacios adicionales en forma de bodegas, oficinas y locales comerciales; con lo que, en general, crece el valor de los inmuebles.

Cuando una persona quiere comprar una propiedad tiene que tener Claro que busca. Una cosa es querer una inversión con una renta alta y otra es estar pensando en obtener una valorización en unos años. La primera opción es para aquellos inversionistas que estén contemplando un horizonte de corto o mediano plazo y la segunda para los que tengan uno de largo plazo. Las personas que estén, buscando la renta más alta, deben saber que hay opciones distintas a la compra de vivienda.

La inversión en oficinas, bodegas, locales están dando una rentabilidad mayor. Para Francisco Pombo, evaluador y miembro de la Lonja de Propiedad Raiz, estas propiedades tienen cánones mensuales que están alrededor del 0,8% y 1,0%, mientras los arriendos de vivienda oscilan entre 0,5% y 0,6%. Aunque en el negocio inmobiliario nada está garantizado, lo cierto es que en este momento los inmuebles comerciales están produciendo una mayor rentabilidad.

Una inversión en propiedad raiz busca tener rentabilidad por el canon de arrendamiento y por la valorización que tiene en el tiempo. Sin embargo, las rentabilidades no son las mismas por tipo de inmueble. Las viviendas, normalmente, pagan un arrendamiento más bajo, alrededor del 0,5 % mensual del valor del inmueble, y se le resta la comisión de la firma arrendadora, un 10 % del canon, el impuesto predial, y, en algunas situaciones, la administración. El resultado neto termina en cerca de un 0,4 % mensual. La valorización en vivienda ha sido entre una y dos veces la inflación, entre 3 % y 6 % en cifras recientes, con lo que el retorno bruto de largo plazo para el inversionista es entre el 8 % y 11 % anual. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los meses que pase sin estar alquilado, también hay que pagar predial y administración, además del mantenimiento.

Los locales comerciales tienden a tener un arrendamiento más alto, alrededor del 0,6 % a 0,7 % mensual sobre su valor. Hay casos más altos, sobre todo si se logran atar a las ventas del inquilino o a incrementos anuales de la inflación más un porcentaje. Sin embargo, la valorización en estos es muy volátil. Pueden duplicar su valor en un par de años, o si el sitio o el centro comercial Caen en desgracia, los valores bajan incluso por debajo de su precio Estos pueden rentar tanto como un 20 % anual en plazos amplios o hasta negativo si las cosas no funcionan.

La valorizan de los inmuebles y la renta mensual que producen son aspectos que hacen que muchos colombianos consideren acertado invertir parte de su dinero en oficinas, locales comerciales y bodegas. Según el informe de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) "Actividad edificadora no residencial: balance del mercado y perspectivas en 2019", que se publicó en diciembre de 2018, en el país, "desde el año 2010 y hasta el tercer trimestre de 2018 se han iniciado cerca de 38 millones de metros cuadrados en el segmento no residencial". Así, ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han experimentado un aumento considerable en la construcción de este tipo de espacios en la Última década. Además, vale destacar que dichos proyectos cada vez cuentan con diseños arquitectónicos más atractivos.

Para Paola Norefia, gerente de operaciones de la compañia Sociedad Fondo Inmobiliario, la principal ventaja de invertir en oficinas, bodegas y locales es la seguridad que brinda. A esta se suman otros beneficios, por ejemplo, "pare nuestras participaciones inmobiliarias, ese tipo de contratos de arrendamiento tienen duraciones más largas que los de vivienda, que suelen ser de un año", explica. Además, aclara que "en materia de reajustes anuales se puede negociar poco por encima del IPC, de manera que la expectativa de aumento de la renta es más atractiva y en algunos contratos existen rentas variables, que son las que pueden generar una mayor rentabilidad". Asimismo, destaca que "lo que hemos evidenciado a lo largo de estos 26

años de labores es que el precio de los inmuebles comerciales se ha mantenido más Bien constante, sin tanto riesgo de disminuir su inversión en el tiempo".

Por su parte, Francisco 'Ruiz, vicepresidente de investigación, consultoria y valuación de la empresa especializada en bienes raices y gestión de inversiones JLL, considera que "el principal beneficio es la valorización que suelen tener estos activos inmobiliarios con el paso de los años. Otra ventaja es que sus retornos son atractivos con niveles de riesgo relativamente bajos. Además, Ofrecen una alternativa de diversificación frente a las inversiones tradicionales en vivienda. De otro lado, los arrendatarios suelen ser personas juridicas, que tienen mayor respaldo financiero.

Para 2020 la inversión en oficinas comienza a ser algo atractivo porque la alta oferta ha disminuido y la vacancia es menor, Según el presidente de Colliers, Roberto Cáceres. Asi mismo, los locales en centros comerciales en ubicaciones estratégicas generados como nichos de mercado, al igual que locales a la calle que están teniendo crecimientos importantes, son dinamizadores de este tipo de inversión.

El panorama para 2020 mostró un mercado de "retail"" reajustándose y tendiendo hacia los locales individuales; el mercado de oficinas con buenos presagios. En oficinas los precios de renta hacen más de un año dejaron de caer y se espera que comiencen a repuntar especialmente en las ubicaciones, prima como seria el nororiente de Bogotá. En el caso del comercio es posible que el precio de los arriendos baje en centros comerciales, pero suba en locales a la calle. En bodegas se espera estabilidad en precios porque ya cayeron y se normalizaron.

Los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca muestran que el equivalente a 541 empresas ha buscado espacios de oficinas en los últimos 12 meses. 89,6% afirma estarla buscando en Bogotá y 6,9% en municipios aledaños. En materia de bodegas, 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses, cifra que equivale a 568 compañias que estarian dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

Por su parte, Cáceres señala que el presente año va a cerrar con una vacancia de 8%, lo cual significa que ya no hay sobreoferta y el mercado este equilibrado y muy activo. Se avizoran síntomas de una fase de recuperación del mercado, los precios de renta han dejado de caer, se mantienen estables y pueden tender a subir un poco, por lo que _"estamos augurando buenas noticias para el próximo año, salvo que cosas ajenas al negocio inmobiliario nos afecten, como un nuevo alcalde que diga que va a detener el POT".

El retail va a mantener la tendencia de no ser demasiado activo, aunque tampoco va a entrar en una crisis y ahora es más a la calle que absorben metros cuadrados que no son de centros comerciales. Por el lado de los parques industriales se observa un repunte, no tan fuerte como en el caso de las oficinas. Colombia no es gran transformador de materia prima y por eso 80% de las bodegas son de distribución.

El crecimiento de los centros comerciales o de los pequeños sitios de comercio dentro de las ciudades, ha hecho que las personas busquen una posibilidad para empezar nuevos negocios, ya sea comprando un local comercial o instalando su negocio en un sitio fisico. Esto hace que se tenga un ingreso mensual fijo y, a la vez, le dé una opción de credibilidad a la empresa que está empezando o que ya está consolidada.

En general, "las caracteristicas del inmueble juegan un papel muy importante, ya que la pretensión pueda ser alta, pero las condiciones fisicas del inmueble que se ofrecen como los terminados en pisos, techos, iluminación, sistemas de aire

acondicionado o calefacción, sistemas contra incendios, almacenamiento de agua, número de sanitarios y sus acabados, numero de parqueaderos, así coma la exposición del inmueble, entre otras cosas , le darán el valor a la transacción", Sefialo Raúl Diaz Olvera, Consultor Comercial Retail Colliers International Colombia.

De acuerdo can Colliers. International Colombia, y siguiendo La clasificación del ICSC, los precios promedio en la clase regional (mercancia general en centros comerciales cerrados), en Bogotá oscilan entre los $50.000 y los $250.000 el metro cuadrado. En Cali, se encuentran en promedio a $120.000 el metro cuadrado, mientras que en Barranquilla oscilan entre los $44.000 y los $119.000 el metro cuadrado.

En cuanto a la clase comunitario (mercancía general en centros comerciales abiertos), en Bogotá los precios están entre los $25.600 y los $174.000 el metro cuadrado; en Cali, entre los $39.000 y los $90.000 metro cuadrado; en Barranquilla, entre $62.000 y $95.000 el metro cuadrado y: en Medellin, estos precios oscilan entre los $32.000 y los $114.000 el metro cuadrado como máxima.

Por otro lado, la clase Súper Regional (similar a los primeros - regional- pero con mayor surtido) en Bogotá, oscilan entre los- $68.000 y los $444.000 el metro cuadrado, siendo la ciudad con los precios más altos del mercado. En Medellin, los precios promedio se encuentran entre $71.000 m2 y $ 272.000 m2; mientras que en Barranquilla oscilan entre los $106.000 m2 y los $140.000 m2 y en Cali, se encuentran entre los $63.000 m2 y los $ 182.000 m2.

La clase de outlets, centros especializados y estilos de vida registran, en Bogotá, un promedio entre $ 64.000 m2 como minimo y $154.000 m2 como máximo, de $63.000 m2 y $271.000 m2 y de $149,000 m2 y $250.000 m2 respectivamente. Para finalizar, la clase vecindario registra en Cali un promedio de precios entre los $24.000 m2 y $ 50.000 m2. En Barranquilla se sitian entre los $24.000 m2 y los $170.000 m2, mientras que en Medellín los precios varian entre los $17.000 m2 y $117.000 m2.

A la dinámica propia del sector inmobiliario no habitacional, habrá que sumarle una nueva modalidad contractual que si bien es atipica desde el punto legal pues no ha sido objeto de regulación normativa expresa, si ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial pues representa una actividad económica en crecimiento que demanda en muchos casos grandes e importantes inversiones de capital.

Se trata del Contrato de concesión de espacios comerciales, definido doctrinalmente en los siguientes términos: "En este, el propietario de una gran superficie (varios establecimientos de comercio acreditados) decide ceder espacios fisicos de sus establecimientos a comerciantes o fabricantes —para el caso concesionario— que desean mercadear sus productos con los establecimientos acreditados del con cedente"

Algunos fallos arbitrales también se han manifestado al respecto y lo definen como: La denominada Concesión de Espacio hace referencia a la relación por medio de la cual, una persona natural o jurídica posee uno o varios establecimientos de comercio, que generalmente operan en cadena y sus servicios y 10 productos están acreditados y son reconocidos por los consumidores, motivo por el cual atraen un público o clientela potencial y como instrumento de reducción de, costos, optimización del espacio, mejora de sus rendimientos y servicios ofrecidos a sus clientes, opta por facilitar algunos espacios .fisicos de su establecimiento a terceras personas. Comerciantes que desean ofrecer sus productos o servicios al público que visita el establecimiento de comercio de aquella persona natural o juridica"

Desde una perspectiva más amplia, puede considerarse que la concesión de espacios no tiene lugar exclusivamente en el entorno de locales comerciales, sino también en el de espacios que si bien no tienen esta destinación, si se prestan el ellos

servicios públicos o privados que por su naturaleza encuentran en esta modalidad contractual, la forma de complementarlos, facilitar y agilizar la realización de los tramites que en ellos puede realizarse, generando un beneficio reciproco en la medida en que el concedente aumenta su oferta de bienes y servicios y percibe un ingreso por la concesión de su espacio; y el cesionario aprovecha la clientela o el tránsito de personas que acuden en búsqueda de los servicios públicos o privados prestados por el concedente.

Como se evidencia, el arrendamiento de inmuebles con destino no habitacional y la concesión de espacios, representa en la actualidad un segmento importante del sector inmobiliario del país, pues para las personas naturales o jurídicas de derecho privado representa la posibilidad de realizar inversiones de capital de bajo riesgo con buenas expectativas- de valorización y altos niveles de rentabilidad. Para el caso de las entidades públicas, esta actividad económica les permite desempeñar roles diferentes según actúen como Arrendatarias o Arrendadoras.

En el primer caso, la entidad puede satisfacer necesidades locativas o de infraestructura para mejorar su funcionamiento y garantizar la prestación de los servicios públicos que legalmente son de su competencia; en el segundo caso, el propósito fundamental es promover la gestión integral del espacio y los bienes públicos como una herramienta de bienestar y progreso, gestionar su use y aprovechamiento económico en beneficio de los intereses del Municipio y por ende de sus habitantes y propiciar con ello espacios que promuevan el desarrollo y la prestación de servicios que mejoren la calidad de vida en el territorio, al tiempo que el aprovechamiento económico de los bienes fiscales genera recursos públicos que se destinan al cumplimiento de los fines esenciales del estado. En este mismo orden de ideas y bajo los mismos presupuestos, las entidades públicas pueden llegar a ser concedentes o cesionarios.

4.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Se estudió en términos generales el comportamiento del pago de arrendamiento, en el valor establecido en contratos anteriores desde el año 2012 al año 2020, como lo demuestra el cuadro comparativo, de modo que se soporte en la exigencia del canon de arrendamiento mensual que debe pagar la entidad al arrendador, conservando condiciones acordes a dicho análisis y al estudio de mercado en contraste con la oferta recibida, verificando que se conserven o mejoren las condiciones en favor de la entidad. Las partes han venido renovando el contrato de arrendamiento y se han previsto unos incrementos razonables acordes a la inflación; para el presente año tuvimos en la cuenta el valor histórico que en promedio se incrementa al IPC, y poder así mantener vigente dicho servicio.

Aspectos Generales del Mercado: Para establecer el valor del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta los estadísticos de los precios de los contratos del local firmado anteriormente y el incremento del IPC., además de los datos histórico de la entidad

	CONTRATO	OBJETO	VALOR	EXIGENCIA GARANTIAS	PLAZO CONTRACTUAL
ESTUDIO DE LA OFERTA	2024009CASS	"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL	$ 8.400.000	NO	11 MESES

	SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE."			
20230102CADLS	"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE.	$7.610.000	NO	11 MESES

adelantados por otras entidades que tienen relación con el objeto del presente proceso.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El valor proyectado del presupuesto oficial para el cubrimiento de la presente necesidad, se estima en un valor de **TRES MILLONES DE PESOS M/L ($ 3.000.0000),** con cargo a la disponibilidad presupuestal número N° 156 del 26 de enero de 2026. Rubro 2.3.2.02.02.009.13.03.04 ARRENDAMIENTO MORGUE, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal

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

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

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: N° 225 del 15 febrero del 2026:

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	**Funcionamiento:**
	De Inversión: X
	No aplica:
Si es con Gastos de Inversión indicar:	**Código BPIN:** 202500000021070
	Año de vigencia:
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	**Recursos propios: ___**
	Presupuesto Nacional___/Territorial: ___
	Regalías: ___

	Recursos de Crédito: ___
	SGP: ___
	No aplica: ____
Tipo:	**CDP: 156**
	Vigencia futura Ordinaria:
	Vigencia Futura Extraordinaria:
Nro. del Rubro Presupuestal	2.3.2.02.02.009.13.03.04
Nombre del rubro presupuestal	ARRENDAMIENTO MORGUE
Saldo a comprometer:	**$ 3.000.000**
Nombre del Proyecto	IMPLEMENTACIÓN DE LA SALUD PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN"

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Como el tipo de contrato a celebrar es de arrendamiento, el cual se enmarca en una de las modalidades de la contratación directa, se tiene que, para el caso especifico, el criterio de selección es la antigüedad. Es por ello por lo que desde el año 2022 la Administración Municipal viene cancelando un canon de arrendamiento mensual.

El soporte juridico para la escogencia de la modalidad a establecer en el presente proceso contractual, se encuentra determinado de conformidad con:

El numeral 4 del articulo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual dispone que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: "... i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles"

Y el Decreto 1082 de 2015 en su articulo 2.2.1.2.1.4.11, el cual dispone que: *"las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben contener lo siguiente: 1. Verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta el principio y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

De acuerdo con el articulo 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 públicos 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, economia, celeridad, imparcialidad y publicidad. Asi mismo, las autoridades administrativas deben coordinar sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, acorde con el articulo 209 de la Constitución.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

De acuerdo con las disposiciones del articulo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los articulos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del articulo 2.2.1.2.5.2., del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodologia para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede suceder y como puede	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoria	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Calificación total					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externa	Ejecución	Económico - Financiero	Variación de precios	Desequilibrio económico, aumento de los	2	2	4	Bajo	Contratista/Municipio	Asegurar recursos y cumplimiento oportuno	1	2	2	Baja	No	Supervisor	Fecha del acta de inicio	Duración del contrato	Prestar atención a precios del mercado, informes	Mensual/cuando sea necesario

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

| | | |

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Calidad del servicio	Ejecución de las actividades bajo	2	2	4	Bajo	Contratista	Tener en cuenta que la prestación del	1	1	2	Baja	Si	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Vigilancia constante en posibles irregularidades en la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentes de trabajo	Lesiones del trabajador o cualquier persona ajena al	2	2	4	Bajo	Contratista	Verificación del pago de seguridad social	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión oportuna y permanente de los documentos relacionados - planillas de pago	Mensual/cuando sea necesario

De acuerdo al articulo 4 de la Ley 1150 de 2015 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las Entidades Públicas deben incluir en los Estudios Previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

De conformidad de lo anterior, se procede a hacer el análisis del riesgo que corresponde en los siguientes términos:

Riesgo regulatorio: Comprende variaciones de las tarifas de mercado regulado, cambios de la carga impositiva tributaria de las normas legales futuras y la adopción de decisiones administrativas, tales como:

- Financieras del arrendamiento,
- Pérdida de liquidez del arrendatario.

Riesgos operativos: Son intrínsecos al contrato y comprende todas las formas de incumplimiento a las obligaciones que pueden generarse producto de un indebido análisis

Es importante tener en cuenta que la estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se manifieste. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura.

Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodologia para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la Entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta continuación: muy alto, alto, medio, majo, muy bajo.

Riesgo previsible	Grado de ocurrencia	Grado de impacto	Contratista	Municipio	Mecanismos de mitigación
Regulatorio	Medio	Medio	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
Operativos Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraidas en virtud del contrato	Medio	Medio	X		Realizar visitas trimestrales al bien inmueble objeto del contrato y seguimiento mensual a los cánones de pago, servicios públicos y administración cuando aplique por parte del supervisor para realizar seguimiento y evaluación al desarrollo del objeto contractual

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.4., del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos, no se considera necesario la exigencia de garantia única; lo anterior atendiendo a la forma de pago, la naturaleza del contrato, la experiencia exigida al contratista y las cláusulas contractuales que se incluirán en el contrato final, que conforme la matriz del riesgo, son requeridas.

9. ACUERDOS COMERCIALES

Una vez revisado el manual para el manejo de Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, expedidos por Colombia Compra eficiente, se pudo evidenciar que la contratación directa y así mismo los contratos interadministrativos se encuentran dentro de las excepciones previstas en el documento antes citado, por ende, no existe la obligación de realizar un análisis si el presente proceso esta cobijado o no con un acuerdo comercial.

10. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

OBJETO CONTRACTUAL:

ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE.

SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por LA ENTIDAD CONTRATANTE a través de la SECRETARIA DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL, quien deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento. Quien estará facultada para actuar conforme lo establece la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011 y sus respectivos decretos reglamentarios, y en general en lo previsto en el contrato y lo regulado en el Manual de Contratación vigente.

PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA

El plazo de ejecución, es decir, el término durante el cual EL PROPONENTE se compromete a cumplir a entera satisfacción de la ENTIDAD CONTRATANTE, el objeto y las obligaciones contractuales, será de **TRES (3) MESES** contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio. Sin superar la vigencia 2026.

FORMA DE PAGO

El Municipio pagará al Contratista el valor del contrato de la siguiente forma: con corte al último día de cada mes, por valor de **UN MILLÓN DE PESOS M/L ($ 1.000.000)**, 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, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte del contratista:

a. Presentación de la cuenta de cobro.
b. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago de aportes relativos al sistema de seguridad social integral, así como los demás parafiscales.

Por su parte el supervisor del contrato deberá suscribir informe de supervisión y acta de recibido a satisfacción respecto del servicio prestado. Así mismo deberá verificar el cumplimiento para cada pago de las obligaciones de que trata el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

LOCALIZACION Y LUGAR DE EJECUCION: Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el Municipio de La Unión Antioquia (Cementerio Municipal).

11. DOCUMENTOS SOPORTE 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 Antecedentes Fiscales (Contraloría) 4 Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría) 5. Certificado de Antecedentes judiciales. (Policía Nacional) 6. Certificado de inhabilidades de delitos sexuales

	7. RUT (Registro Único Tributario) 8. Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía del contratista o Representante legal. 9. Certificado del predio. 10. Certificado Redam 11. Paz y salvo Municipal. 12. Certificado de la Cuenta Bancaria. 13. Certificado medidas correctivas. 14. Los demás que se consideren necesarios.
Condiciones de Experiencia	Se anexa certificado de contratos anteriores.
Capacidad Financiera	NO APLICA

12. ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad.
- Certificado Banco de Proyectos

DANIELA ARBOLEDA MORALES
Secretaria de Salud y Protección Social

Elaboró	Laura Lissette Buitrago Auxiliar Administrativa
Revisó	David Estiven Navarro Penagos Abog. Oficina de Contratación
Aprobó	Daniela Arboleda Morales Secretaria de Salud y Protección Social