



TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. DEPENDENCIA o GERENCIA DEL PROYECTO QUE REQUIERE LA CONTRATACIÓN

SECRETARIA DE GOBIERNO

2. INFORMACIÓN BÁSICA DE INVERSIÓN QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Plan de Desarrollo	Quibdó, territorio de vida 2024 - 2027
2.1. Propósito	Gobernanza y Gobernabilidad Territorial
2.2. Logro	Realizar el arrendamiento de plazas satélites
2.3. Programa	Inclusión productiva de pequeños productores rurales
2.4. Proyecto	Implementación de estrategias para la transformación económica y alimentaria del municipio de Quibdó
2.5. Registro BPID No. y Fecha	2024270010049 del 7 de febrero de 2025.
2.6. Código	2.3.2.02.02.007.17.02.02

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

Es facultad del alcalde asegurar la gestión administrativa del municipio, defender los intereses, promover su desarrollo bajo parámetros de legalidad, eficiencia y modernización institucional. Este principio encuentra soporte en múltiples disposiciones constitucionales y legales que orientan el accionar del Estado y de las entidades territoriales.

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2º, establece como fines esenciales del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"

Por su parte, el artículo 311 de la Constitución Política consagra que los municipios como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, les corresponde prestar los servicios públicos que determina la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y la ley.

Así mismo, el artículo 315, en su numeral 3º, atribuye a los alcaldes la dirección de la acción administrativa del municipio, asegurando el cumplimiento de las funciones y la prestación eficiente de los servicios a su cargo. En línea con lo anterior, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la ley 1551 de 2012, establece que los alcaldes ejercen funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas y los acuerdos, así como aquellas que les delegue el Presidente de la República o el gobernador respectivo.



En el mismo sentido, el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrollan conforme a los principios de igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad. Estos principios también se reflejan en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, según el cual la contratación estatal tiene por objeto cumplir los fines estatales, asegurar la prestación continua y eficiente de los servicios públicos y garantizar la efectividad de los derechos e intereses de los administrados y cumplir los fines esenciales del Estado.

Asimismo, el **artículo 366 de la Constitución** establece que el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población constituyen una finalidades sociales del Estado, y que el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, lo cual impone a las autoridades el deber de orientar su gestión hacia la satisfacción efectiva de las necesidades colectivas.

En concordancia con este marco normativo, la Alcaldía Municipal de Quibdó, como entidad territorial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, tiene la responsabilidad de desarrollar sus funciones en beneficio del interés general, con base en políticas públicas modernas, participativas e incluyentes.

Dentro de su estructura administrativa, la Secretaría de Gobierno tiene como misión formular, implementar y gestionar programas y proyectos orientados a la visibilización, participación y fortalecimiento de la población, mediante el desarrollo del potencial humano y el impulso a los procesos y el fortalecimiento del tejido social y económico local, en armonía con los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal.

Ahora bien, el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales se encuentran facultados para arrendar o alquilar bienes inmuebles requeridos para el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con las reglas allí establecidas y con observancia de los principios que rigen la contratación estatal.

En este sentido, la normativa permite que las entidades públicas acudan a la celebración de contratos como instrumentos jurídicos idóneos para obtener, con la colaboración de particulares, los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de sus competencias constitucionales y legales, en aras de garantizar el cumplimiento de sus finalidades esenciales, el logro de los objetivos sociales del Estado y la adecuada prestación de los servicios a su cargo.

Así, el contrato de arrendamiento se configura como un mecanismo legítimo y eficiente para satisfacer necesidades institucionales de carácter permanente o transitorio, siempre que se asegure la selección objetiva, la eficiencia en el gasto público, la planeación contractual y el respeto por los principios de legalidad, transparencia, economía y responsabilidad que rigen la función administrativa y la contratación estatal.



En este contexto, y teniendo en cuenta que el espacio público constituye un eje estructurante del desarrollo urbano, un bien de uso común y un componente esencial para el mejoramiento de la calidad de vida de la ciudadanía, se hace necesario adoptar medidas administrativas orientadas a garantizar su uso adecuado, ordenado y sostenible, en armonía con los principios de interés general, seguridad, salubridad y dignidad humana.

Actualmente, el Municipio de Quibdó no cuenta con infraestructura física suficiente ni adecuada para reubicar a los vendedores informales que ocupan el espacio público en el sector la Alameda Reyes, situación que genera impactos negativos en materia de orden público, movilidad, seguridad ciudadana, salubridad pública y aprovechamiento del espacio público, y que exige una intervención urgente y planificada por parte de la administración municipal.

En este sentido, es preciso reiterar que el espacio público constituye el ámbito en el cual se desarrollan las diversas formas de intercambio colectivo y se desarrolla la vida en sociedad; es a la vez un factor determinante de la calidad de vida, elementos estructurales de la ciudad y escenario fundamental para el ejercicio de los derechos ciudadanos, lo cual impone a las autoridades el deber de protegerlo, regularlo y garantizar su destinación al uso común, conforme a lo dispuesto en la Constitución Política, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997 y las normas urbanísticas vigentes.

En atención a lo anterior, se evidencia la necesidad de arrendar un bien inmueble que permita la reubicación temporal y ordenada de los vendedores ambulantes ubicados en la Alameda Reyes, con el fin de ofrecer condiciones adecuadas de seguridad, accesibilidad y dignidad, en un espacio dotado y condicionado para la comercialización de productos tales como verduras, frutas, cárnicos y otros bienes de consumo básico.

Adicionalmente, resulta necesario precisar que el inmueble ubicado en la calle 24 entre Carrera 6 y 7 barrio Yesca Grande del Municipio de Quibdó, fue identificado como el más idóneo para atender la necesidad pública descrita, previa verificación de distintas alternativas disponibles en el mercado inmobiliario local, en observancia de los principios de planeación, economía, eficiencia y selección objetiva que rigen la función administrativa y la contratación estatal.

En efecto, dicho inmueble reúne de manera concurrente condiciones de localización, capacidad, funcionalidad y disponibilidad inmediata que no se presentan de forma integral en otros bienes inmuebles evaluados, en tanto se encuentra estratégicamente ubicado en un sector de fácil acceso para la población objeto de reubicación y para los usuarios, cuenta con un área suficiente para la instalación ordenada de los puestos de venta y las zonas de circulación, y presenta características físicas que permiten su adecuación para actividades de comercialización de alimentos, garantizando condiciones mínimas de seguridad, salubridad, ventilación e higiene.

Así mismo, se constató que otros inmuebles existentes en el municipio no cumplen



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO

FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

simultáneamente con los criterios de ubicación, capacidad instalada, condiciones técnicas, disponibilidad o viabilidad económica requeridos para el funcionamiento de una plaza satélite de carácter temporal, razón por la cual la opción seleccionada resulta la más conveniente desde el punto de vista técnico, operativo, social y financiero, permitiendo una reubicación concentrada, controlada y digna de los vendedores ambulantes, y facilitando las labores de seguimiento, control y acompañamiento institucional por parte de la Secretaría de Gobierno.

En consecuencia, la elección de este inmueble específico no obedece a criterios subjetivos o discrecionales, sino al resultado de un análisis orientado a garantizar la satisfacción efectiva de la necesidad pública identificada, la eficiencia en el uso de los recursos públicos y el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Esta necesidad se presenta en razón a que el Municipio de Quibdó, a través de la Secretaría de Gobierno, no dispone actualmente de instalaciones propias que reúnan las condiciones técnicas, sanitarias y funcionales requeridas para la reubicación de dicha población, lo cual hace procedente acudir a la figura del contrato de arrendamiento como mecanismo idóneo para satisfacer una necesidad pública de carácter inmediato, en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

De otra parte, esta actuación se encuentra plenamente alineada con el Plan de Desarrollo Municipal "Quibdó territorio de vida 2024-2027", especialmente con el programa "Inclusión productiva de pequeños productores rurales", el subprograma "Intersectorial Agricultura y desarrollo rural", en su meta (30) "Realizar el arrendamiento de plazas satélites", lo cual demuestra su coherencia con la planeación institucional y su contribución al fortalecimiento de los procesos de inclusión productiva y formalización económica.

Así las cosas, en razón de los anteriores criterios para la secretaría de Gobierno Municipal es de vital importancia poder contar con la disponibilidad de este bien inmueble ubicado en la calle 24 entre Carrera 6 y 7 barrio Yesca grande del Municipio de Quibdó para el funcionamiento de la plaza satélite, donde se ubicó una parte de los vendedores informales de la Alameda Reyes del Municipio de Quibdó.

Que la presente contratación se encuentra contemplada dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2026.

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO SOLICITADO

ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 No. 6-61 DE QUIBDÓ, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE DESTINADA A LOS VENDEDORES INFORMALES DEL SECTOR ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ.

4.2. Código clasificador de bienes y servicios UNSPSC



El objeto de este contrato está codificado en la clasificación que se describe a continuación:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131500	80-Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	13-Servicios inmobiliarios	15-Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

4.3. Normativa aplicable, Autorizaciones, permisos y/o licencias requeridas para su ejecución

El contrato a celebrar corresponde a un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el cual, se rige en lo pertinente, por las normas de derecho civiles y comerciales (Ley 820 del 10 de julio de 2000 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones), así como por las demás normas que regulan los contratos de arrendamiento en complemento con la legislación especial en materia de contratación estatal colombiana vigente para la fecha de su celebración.

En consecuencia, la modalidad de selección a adelantarse será la de contratación directa, de conformidad con el marco normativo que regula los eventos en los cuales las Entidades Estatales pueden prescindir de un proceso competitivo de selección, atendiendo a la naturaleza específica del negocio jurídico que se pretende celebrar:

En particular, resultan aplicables las siguientes disposiciones:

1. El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.
2. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar, a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Visto lo anterior, la Entidad Estatal deberá elaborar de manera previa los estudios y documentos previos, realizar el correspondiente estudio del sector, identificar las condiciones técnicas, jurídicas y económicas del bien inmueble requerido, así como efectuar el análisis y asignación de riesgos, en cumplimiento de los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.



Así mismo, durante las etapas de planeación, selección, celebración, ejecución y liquidación del contrato, deberán observarse las disposiciones contenidas en las siguientes normas, entre otras que resulten aplicables:

1. Ley 80 de 1993, "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
2. Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos".
3. Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional".
4. Ley 1474 de 2011, "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".
5. Decreto 019 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública".

4.4. Requerimientos y especificaciones mínimas

La ALCALDÍA DE QUIBDÓ requiere el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas descritas en el documento denominado "**Especificaciones técnicas del Inmueble**" el cual se anexa y hace parte integral del presente estudio previo.

4.5. Plazo

El plazo de ejecución estimado es de **CINCO (5) MESES, SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio con el lleno de requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

4.6. Lugar de Ejecución y/o entrega

El contrato se ejecutará la calle 24 entre Carrera 6 y 7 barrio Yesca grande del Municipio de Quibdó.

4.7. Valor Estimado del Contrato y su Justificación.

El valor estimado de acuerdo al estudio de mercado realizado, es de **SETENTA Y DOS MILLONES QUINIETOS MIL PESOS M/CTE (\$72.500.000)** este valor se determinó así:

La Alcaldía Municipal de Quibdó requiere atender la necesidad identificada en el presente proceso contractual mediante el arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de la plaza satélite para la reubicación temporal y ordenada de los vendedores ambulantes ubicados en el sector de la Alameda Reyes, bajo la coordinación de la Secretaría de Gobierno Municipal, para lo cual se hace necesario contar con un espacio que reúna



condiciones adecuadas de ubicación, accesibilidad, capacidad instalada, seguridad y funcionalidad, de conformidad con los requisitos establecidos en la ficha técnica que hace parte integral del estudio previo.

En este sentido, la selección del inmueble se fundamenta en la necesidad de garantizar un espacio que permita la prestación adecuada del servicio público de apoyo a la formalización económica, facilite el control institucional del espacio, asegure condiciones mínimas de salubridad, orden y dignidad para la población reubicada, y permita la adecuada operación de la plaza satélite, en armonía con los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal "Quibdó Territorio de Vida 2024-2027" y con las competencias asignadas a la Secretaría de Gobierno

De conformidad con Contrato de arrendamiento No. 554 de 2025 entre la Alcaldía Municipio de Quibdó – Contratante e Ingeniería Interventoría y Construcciones S.A.S – Contratista; se celebró el acuerdo para el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 No 6-61, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE PARA LOS VENDEDORES AMBULANTES ASENTADOS EN LA CALLE 26 ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ"**, el cual es base para establecer el valor del contrato para el año 2026, así:

VALOR CONTRATO 554 de 2025	(A) VALOR MENSUAL AÑO 2025	(B) IPC AÑO 2025	(C) VALOR INCREMENTO POR IPC (A*B)	(D) VALOR MENSUAL AÑO 2026 (A+C)	(E) VALOR MENSUAL AÑO 2026 APROXIMADO A MILES	(F) PLAZO DE EJECUCION AÑO 2026 (MESES)	VALOR TOTAL CONTRATO AÑO 2026 (E*F)
\$48.286.000	\$13.796.000	5,10%	\$703.596	\$14.499.596	\$14.500.000	5	\$72.500.000

Para determinar el valor del presupuesto del presente contrato se tomó como base el valor mensual del Contrato de arrendamiento No. 554 de 2025, más el incremento del IPC para la vigencia 2026 proyectado del 5,10%, posteriormente al resultado obtenido se redondeó o aproximó sus cifras a miles para evitar las cifras decimales en el valor, y se multiplico por el plazo proyectado del contrato de cinco (5) meses.

Finalmente, el presupuesto del presente proceso se encuentra amparado el por Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 306 del 21 de enero de 2026 por valor de **SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE (73.000.000)**, garantizando la existencia de apropiación presupuestal suficiente para atender las obligaciones derivadas del contrato.

4.8. Forma y Requisitos de pago

EL **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en mensualidades anticipadas por un valor mensual de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$14.500.000)** este valor incluye IVA, y en general todos los descuentos por tasas, retenciones de orden Nacional y/o



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO

FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

Municipal, en atención a lo estipulado en la Ley y la normatividad vigente.

El pago se efectuará de manera anticipada contra presentación de la factura mensual del arrendamiento, debidamente certificado por el Supervisor del contrato designado por la Entidad y certificación de pago de aportes parafiscales.

Parágrafo primero: Incremento del canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento se incrementará si pasados doce (12) meses del contrato inicial, el arrendatario decide prorrogar y/o renovar el contrato; este valor se incrementará de acuerdo con el IPC del año fiscal inmediatamente anterior a la fecha en la que se realice el ajuste certificado por el DANE para tal fin.

Parágrafo segundo. cuenta para abono de pagos: EL ARRENDADOR Se compromete a entregar al ARRENDATARIO debidamente diligenciada y firmada, la cuenta de cobro para el pago en cuenta de ahorro o corriente, anexando certificación bancaria de la titularidad de la cuenta.

4.9. Anticipo o Pago anticipado

El presente proceso de contratación no contempla la otorgación de anticipo.

4.10. Vigilancia y Supervisión y/o Interventoría

La supervisión del contrato estará a cargo de la persona que directamente delega el Alcalde del Municipio de Quibdó, quien deberá cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, entre ellas las siguientes:

1. Realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato por parte del CONTRATISTA.
2. Solicitar al CONTRATISTA informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual.
3. Mantener informada a la Entidad de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.
4. Verificar que las garantías se encuentren vigentes por el término previsto contractualmente y mantener informada a la aseguradora de los requerimientos que se haga al CONTRATISTA respecto de la garantía.
5. Verificar el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de los requisitos exigidos para el pago y en general cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.

4.11. Persona responsable del proceso de contratación



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO

FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

Se designa como responsable del proceso de contratación, al **CONTRATISTA ESTRUCTURADOR DE APOYO A LA SECRETARIA GENERAL** quien será el encargado del seguimiento hasta la designación de supervisor del contrato que se genere a partir del presente estudio previo.

4.12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.12.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

A OBLIGACIONES GENERALES:

1. Desarrollar el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el contrato su ficha técnica, estudios previos, pliegos de condiciones y demás documentos constitutivos del mismo.
2. Dar a conocer a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
3. Comunicarle a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del Contrato.
4. Constituir dentro los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de contrato la garantía única a favor de la ALCALDÍA en los términos establecidos en el contrato y mantenerla vigente durante el término de ejecución de este y hasta su liquidación, si es del caso.
5. El arrendador debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la ejecución objeto de este contrato.
6. Estar a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales.
7. En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.
8. Presentar informe al Supervisor(a) y/o Interventor del contrato, sobre el cumplimiento de las obligaciones, para la realización del respectivo pago
9. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del ARRENDADOR con la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.
10. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
11. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la alcaldía para la correcta ejecución de este.
12. Presentar oportunamente todos y cada uno de los documentos exigidos por el Supervisor(a) y/o Interventor.
13. Mantener informada a la ALCALDIA sobre las modificaciones de su dirección de domicilio



físico y electrónico para comunicación y notificaciones.

14. Atender los requerimientos, instrucciones y recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la ALCALDIA a través del supervisor de este, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
15. Disponer de una línea telefónica fija, una línea celular y un correo electrónico para comunicación con la ALCALDIA por el plazo de ejecución del contrato.
16. Dar cumplimiento a lo señalado en las normas sobre protección y conservación del medio ambiente, uso eficiente de los recursos adecuada segregación de los residuos, participación en las actividades de sensibilización para el cuidado y la protección del medio ambiente y demás disposiciones que regulen la materia.
17. El contratista debe respetar los derechos humanos en todas las actuaciones que realice con ocasión del contrato.
18. Asumir el pago de todos los impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
19. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actuando por fuera de la ley que pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho ilegal. Cuando se presenten tales situaciones el contratista deberá informar tal evento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a las autoridades competentes para que ellas adopten las medidas necesarias.
20. Cumplir con las políticas que en materia de prevención al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT implemente en la Alcaldía de Quibdó, incluyendo el proceso de debida diligencia.
21. Las demás que se requieren para el cumplimiento del objeto del presente contrato que se originen de su naturaleza y de los estudios previos.

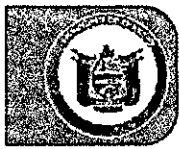
B. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Entregar en calidad de arrendamiento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ el bien inmueble descrito en la ubicación y condiciones técnicas establecidas por la entidad en los presentes estudios previos.
2. Facturar mensualmente el valor causado por el arrendamiento acorde con la suma pactada en el contrato, el cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.
3. Presentar junto con cada factura la certificación de cumplimiento de las obligaciones del pago seguridad social (salud, pensión) y aportes parafiscales emitida por el revisor fiscal.
4. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas del espacio arrendado u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en su debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas y propuesta presentada, garantizando un óptimo funcionamiento de todos los bienes y/o elementos que se instalen en el inmueble.
5. Atender a su cuenta y riesgo en un término no superior a un mes contados a partir de la legalización del contrato los temas relacionados con las condiciones de iluminación, condiciones ambientales y condiciones térmicas que se realicen según informe de la ARL, limitando las actividades y alcance del presente numeral, a aquellas normativas vigentes al momento de la celebración del presente contrato. En el evento de cambio en las normas



técnicas en el desarrollo y ejecución del contrato, las partes de común acuerdo establecerán las actividades a realizar.

6. Garantizar el acceso constante al inmueble donde funcionará la plaza satélite para los vendedores ambulantes
7. Garantizar el uso exclusivo de la plaza satélite para los vendedores ambulantes sin que EL ARRENDADOR se haga responsable en ningún momento por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
8. Suscribir acta de entrega con el respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en el cual se debe incluir el mobiliario con el que cuenta el bien inmueble
9. Garantizar durante todo el tiempo del mismo el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la plaza satélite para los vendedores ambulantes
10. Entregar el inmueble con el pago de servicios públicos, impuestos y demás cargos administrativos al día y totalmente saneado.
11. Coordinar las acciones necesarias para que las facturas de servicios públicos sean entregadas en la oficina de Gobierno de la Alcaldía Municipal con antelación suficiente que permita realizar los pagos de manera oportuna y de esta manera se evitar el extravío de tales facturas.
12. Otorgar al arrendatario un plazo no menor de tres (3) meses para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato que se suscriba y en caso de no renovarse. El canon arrendamiento generado (incluido IVA, administración y demás impuestos tasas y contribuciones establecidas en el valor del contrato y forma de pago), en el periodo de entrega al finalizar el contrato será asumido por el arrendatario.
13. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura interna del inmueble, así como de las redes de agua potable, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, ventanales, zonas comunes, de recepción de acceso y salida.
14. Efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando no tengan origen en acciones atribuibles a la Arrendataria.
15. Solucionar fallas técnicas o de infraestructura del inmueble y los bienes y servicios involucrados en el presente contrato en un término entre uno (1) y quince (15) días hábiles, dependiendo de la naturaleza y la gravedad de la falla, contados a partir de la fecha de su reporte escrito efectuado por el supervisor del contrato.
16. Declarar que el inmueble tomado en arriendo cumple con todas las condiciones de seguridad que lo hacen habitable y que son requeridas por la normatividad pertinente.
17. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, condiciones de almacenamiento de basura y desechos, protección con equipos contra incendio, y demás normas de seguridad industrial y bienestar laboral que sean aplicables.
18. Designar a un administrador para el mismo a partir del momento del inicio del contrato, quien debe encargarse de los mantenimientos, manejo y solución de los diferentes aspectos propios del funcionamiento de las áreas arrendadas. Para el efecto, deberá disponer de un número de celular y una cuenta de correo electrónico, para mantener contacto permanente con la entidad, siete (7) días a la semana.



19. Todo el mobiliario que hará parte de la dotación requerida en el arrendamiento deberá contar con las condiciones de ergonomía que cumplan con las normas de SGSST para prevenir y disminuir las enfermedades o accidentes.
20. Las demás obligaciones que se deriven de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y de la naturaleza misma del contrato.

C. PRODUCTOS:

El ARRENDADOR deberá entregar los siguientes productos.

- a. Para la terminación del contrato se deberá presentar Informe final que evidencie el cumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales.

PARAGRAFO 1. Los informes deberán ser presentados en un (1) Original y una (1) copia en medio impreso.

PARAGRAFO 2. Toda la información debe ser presentada en Idioma Castellano.

PARAGRAFO 3. Cada uno de los informes deberá ser presentado conforme a lo establecido en las obligaciones específicas

PARAGRAFO 4. El ARRENDADOR se obliga a entregar a entera satisfacción de la Entidad Contratante el producto correspondiente al insumo previsto en el Plan de Acción de la meta correspondiente al objeto de la presente contratación, como aporte directo al cumplimiento de los objetivos, programas y compromisos del Plan de Desarrollo Municipal "Quibdó Territorio de Vida 2024-2027", dentro de los plazos establecidos y con estricta sujeción a las condiciones, especificaciones técnicas, estándares de calidad y cronograma definidos y solicitados por el Supervisor del Contrato, así como a los lineamientos técnicos, administrativos impartidos por la Secretaría de Planeación, conforme a lo dispuesto en la Circular No. 028 del 3 de diciembre de 2025.

PARAGRAFO 5. La inobservancia, la no entrega, la entrega parcial, extemporánea o defectuosa de los productos contemplados para la meta y que apliquen al presente contrato constituirá incumplimiento de las obligaciones contractuales, dando lugar, previo el procedimiento legal correspondiente, a la declaratoria formal de incumplimiento las sanciones previstas en la correspondiente ley y las normas concordantes, sin perjuicio de las demás acciones administrativas, disciplinarias a que haya lugar.

D. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: EL ARRENDADOR debe suscribir el compromiso anticorrupción, en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción.

4.12.2. OBLIGACIONES DE ALCALDÍA DE QUIBDÓ:

1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada en el contrato y los costos variables por los servicios efectivamente prestados.



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO

FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

2. Destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de la plaza de satélite para los vendedores ambulantes
3. Establecer los mecanismos de seguridad internos que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les pueda presentar
4. Evaluar las condiciones de entrega del inmueble en términos técnicos, hacer las observaciones necesarias y los requerimientos precisos que garanticen que se cumplen las especificaciones para su correcta funcionalidad.
5. Responder por el aseo, conservación y la óptima presentación del espacio arrendado salvo el deterioro por el uso normal y el paso del tiempo.
6. Realizar los pagos por concepto de servicios públicos con la debida antelación.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO SUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CONTRATACIÓN DIRECTA

Mediante la modalidad de contratación directa solamente se podrá contratar lo que taxativamente señala el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el en el Libro 2 Parte 2 capítulo 2 Título 1 Sección 1 Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015, por lo que el presente aplica para las siguientes causales:

- a) Urgencia manifiesta.
- b) Contratación de empréstitos.
- (...)

- e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
- f) Los contratos de encargo fiduciario.
- g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.
- (...)

- i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Así mismo, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, estipula:

"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."

Partiendo de los fundamentos jurídicos aplicables a la contratación de arrendamiento de bien inmueble, la Entidad realiza la contratación directa del mismo en consonancia con la necesidad establecida y la aplicación de las reglas exigidas por la norma vigente, de lo que se deja constancia en los presentes Estudios Previos y demás documentos que lo soportan y que hacen parte integral de la contratación.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

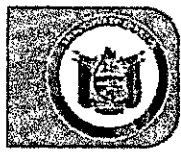
Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por tratarse de un arrendamiento de bien inmueble y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, solo se procederá a la verificación de cumplimiento de la capacidad jurídica y la capacidad y financiera.

CAPACIDAD JURIDICA

- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Rut
- Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por Policía Nacional
- Certificado de Antecedentes Fiscales – Contraloría
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios – Procuraduría
- Certificado de medidas correctivas
- Pago al Sistema de Seguridad Social, salud, Pensión Como cotizante o certificación que se encuentra afiliado.
- Hoja de Vida Función Pública
- Escritura Pública del Bien Inmueble.
- Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deberá presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para poder firmar el contrato.
- Certificado de Tradición y libertad que demuestre que el bien está libre de todo gravamen o condición resolutoria, medida cautelar o similar

CAPACIDAD FINANCIERA

Conforme al numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, no se realizará la verificación financiera, toda vez que no representa un factor limitante para la ejecución del presente proceso de contratación, pero se exigirá la siguiente documentación:



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO

FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

- Certificación bancaria expedida por la entidad financiera en la que conste el nombre del titular de la cuenta, identificación, número de cuenta, tipo de cuenta y si a la fecha de presentación se encuentra activa, con una expedición de fecha no mayor a 30 días.
- Oferta económica o canon de arrendamiento.

Sin perjuicio de que se trata de una modalidad de contratación directa, como se fundamenta en el numeral 3° de estos Estudios Previos y en aplicación de las reglas establecidas en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

En desarrollo del principio del deber de selección objetiva descrito en el artículo 29 de la ley 80 de 1993, y lo contemplado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede contratar bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

En la última vigencia 2025 se evidencia que la Administración Municipal de Quibdó, realizó varios procesos de contratación directa arrendamiento de inmuebles.

Que la Secretaría de Gobierno recibió oferta por parte de señora JESUS WILMER BASURTO SANCHEZ representante legal de la empresa Ingeniería, Interventoría y Construcciones S.A.S por favor de CATORCE MILLONES CUATROSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$14.499.596) correspondiente al canon de arrendamiento mensual por el inmueble ubicado en la calle 24 No 6-61 (calle 24 entre Carrera 6 y 7 barrio Yesca grande del Municipio de Quibdó) para el funcionamiento de la Plaza Satélite destinada a los vendedores informales.

Que, analizando la oferta económica presentada y las condiciones técnicas del bien inmueble, se considera viable en tres (3) aspectos importantes:

1. El inmueble cuenta con un área adecuada y suficiente para el funcionamiento ordenado de la plaza satélite, permitiendo la instalación de los puestos de venta, las zonas de circulación y los espacios de apoyo requeridos para el desarrollo de la actividad comercial.
2. Dispone de los servicios públicos básicos esenciales, tales como acueducto y energía eléctrica, lo cual garantiza condiciones mínimas de salubridad, higiene y operación continua del establecimiento.
3. Presenta condiciones físicas, estructurales y de ubicación que permiten su adecuación inmediata para actividades de comercialización de alimentos, asegurando niveles adecuados de seguridad, accesibilidad y control institucional, conforme a las exigencias técnicas del presente proceso.



Así las cosas, se puede establecer que el inmueble que pretende arrendar la Alcaldía Municipal de Quibdó se encuentra debidamente ubicado en un sector estratégico del municipio, con adecuada accesibilidad, conectividad vial y proximidad a las dinámicas comerciales existentes, lo cual favorece el adecuado funcionamiento de la plaza satélite, facilita el acceso de la población usuaria y contribuye al cumplimiento de los fines del presente proceso contractual.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que se presenten durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

El principio básico de asignación de riesgos consiste en que estos deben ser asumidos por la parte que esté en mejor disposición de evaluarlos, controlarlos o administrarlos, consecuente con lo anterior, se ha determinado en siguiente análisis de riesgos, en el anexo denominado "Matriz de Riesgos" que hace parte integral del presente estudio previo.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL

El arrendador deberá constituir a favor y a satisfacción de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, identificada con NIT 891680011-0, GARANTÍA ÚNICA para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Libro 2 Parte 2 Capítulo 2 Título 1 Sección 3 del Decreto 1082 de 2015.

Aun cuando se trata de una contratación directa, en los términos indicados por el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad considera pertinente exigir las siguientes garantías, teniendo en cuenta las particularidades del contrato de arrendamiento de bien inmueble con espacios funcionales, contrato que no solo está limitado a la entrega de un predio, sino que adicionalmente incluye mobiliario, equipos y servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de los mismos, de conformidad con lo estipulado en la propuesta presentada por el arrendador.

ETAPA	AMPAROS	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
CONTRACTUAL	CUMPLIMIENTO de las obligaciones surgidas del contrato estatal, incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal	20 % del total del contrato	Vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato y hasta la liquidación de este; y cuatro (4)	Cubre a la entidad de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas



	ALCALDÍA DE QUIBDÓ	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRIENDO
		FECHA DE APLICACIÓN: ENERO DE 2026

		pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato		meses más	del contrato, así como su cumplimiento tardío o defectuoso, cuando ellos son imputables al ARRENDADOR.
CONTRACTUAL	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES		20% del valor total del contrato	Vigencia será igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más	Cubre a la entidad de los perjuicios, derivados de la mala calidad o deficiencias técnicas de los bienes, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por incumplimiento de los parámetros o normas establecidos para el respectivo bien.

NOTA 1. El ARRENDADOR debe cargar las garantías a través del módulo previsto para el efecto en el SECOP II. Las vigencias de los amparos de la presente cláusula deberán ajustarse a la fecha del acta de inicio del contrato, igualmente deberán ajustarse al suscribir las actas de suspensión, reinicio, mayores cantidades, terminación, prórrogas, adiciones, modificaciones contractuales y liquidación.

El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al ARRENDADOR de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados.

Dentro de los términos estipulados en este Contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ. El ARRENDADOR deberá mantener vigente las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el ARRENDADOR se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora o banco a petición de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a cuenta del ARRENDADOR, quien por la firma del Contrato autoriza expresamente a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ para descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación de los servicios prestados y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las acciones legales que la ALCALDÍA DE QUIBDÓ pueda ejercer en su contra. Las garantías requieren aprobación de la oficina de contratos de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ o la dependencia que tenga dicha función.

Las únicas exclusiones aceptables para las pólizas que se constituyan en relación con el presente Contrato serán las señaladas en el Decreto 1082 de 2015, las demás exclusiones se entenderán por no escritas.



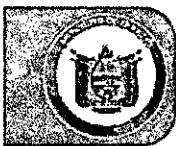
9. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

NO APLICA

10. ANEXOS

Documentos técnicos o de soporte:

- Anexo 1. Análisis del Sector
 - Anexo 2. Especificaciones Técnicas del Inmueble
 - Anexo 3. Matriz de riesgos del proceso
 - Anexo 4. Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP)
 - Anexo 5. Acto administrativo que justifica la contratación directa
1. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble
 2. Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deberá presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para poder firmar el contrato.
 3. Certificado de Existencia y Representación no mayor a treinta (30) días
 4. Hoja de vida (Formato Función Pública) debidamente actualizado en SIGEP (del dueño o representante del inmueble)
 5. Copia del documento de identidad
 6. Acreditación de situación militar conforme al numeral 9. De la Circular externa única expedida por Colombia Compra (si aplica).
 7. Copia del registro único tributario-RUT (resolución 139 del 2012 de la DIAN)
 8. Certificado de antecedentes disciplinarios – procuraduría General de la Nación (vigente)
 9. Certificado de antecedentes fiscales – Contraloría Nacional (vigente)
 10. Certificado de antecedentes judiciales – Policía Nacional (vigente)
 11. Constancia del Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC
 12. Constancia declaración "Aplicativo de la Ley 2013" (SIGEP) – Bienes y rentas – Conflicto de interés <https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth>
 13. Paz y salvo Municipal
 14. Acreditación de Afiliación a Sistema de Pensiones de fecha reciente
 15. Acreditación de Afiliación a EPS de fecha reciente
 16. Certificación por medio de la cual acredite que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, concordante con lo señalado por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003, el Decreto 1703 de 2002 y la Ley 100 de 1993.
 17. Certificado no estar en registro Nacional de deudores alimentarios moroso, numeral 1 del artículo 6 la ley 2097 de 2021
 18. Certificación bancaria cuenta personal activa
 19. Formato de Autorización de tratamiento de datos personales.



20. Certificación de estar inscrito en Secop II (captura de pantalla)
21. Declaración juramentada para prevenir conflicto de interés en materia contractual.
22. Consulta de inhabilidades delitos sexuales (en caso de que aplique, según lo establecido en la ley 1918 de 2018).
23. Formato de compromiso anticorrupción.
24. Oferta económica.

1.1. RESPONSABLES

Responsable de la Dependencia generadora de la necesidad:

NOMBRE: Jhalmer Augusto Londoño Palacios
CARGO: Secretaria de Gobierno

FIRMA:

Profesional que proyecta:

NOMBRE: Jorge Andrés Olaya
CARGO: Contratista – Secretaría General

FIRMA:

Profesional de la Secretaría General que acompaña el proceso (cuando aplique):

NOMBRE: Juan de Dios Garces
CARGO: Contratista – Secretaría General

FIRMA:

Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.