EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL BAGRE - EDTB

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE EL BAGRE – EDTB, EN EL MUNICIPIO DE EL BAGRE-ANTIOQUIA.

El Bagre - Antioquia, Enero 2026

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

La EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE EL BAGRE -EDTB es una entidad descentralizada por servicios del nivel Territorial – Municipal creada a través del Decreto No. 099 del 03 de agosto de 2021 por la autorización dada por el Honorable Concejo de El Bagre a través del Acuerdo Municipal No. 4 del 31 de mayo de 2021.

Para el desarrollo de su objeto social, la EDTB requiere una infraestructura física donde puedan ubicarse las siguientes dependencias de la entidad: i. Gerencia General; ii) Dirección Administrativa; iii) Dirección Técnica; iv) la Secretaría; v) así como el demás personal de apoyo a la Gestión que sea contratado por la empresa para su correcto funcionamiento.

Al momento de creación de la EDTB, no establecieron aportes iniciales por parte del municipio consistentes en bienes inmuebles que puedan destinarse como sede administrativa física, por lo que el arrendamiento de un bien inmueble se requiere en la medida en que actualmente la EDTB no cuenta con una infraestructura física de su propiedad donde puedan ubicarse todas sus dependencias.

Por las anteriores consideraciones, queda establecida la necesidad de la contratación.

Por tanto, atendiendo las modalidades de selección establecidas en el Manual de Contratación de EDTB, se llevará a cabo contratación Directa según lo preceptuado en su Artículo 21^{0} ."CONTRATACIÓN DIRECTA. La Empresa podrá contratar directamente sin necesidad de contar con varias ofertas y solamente teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado en los siguientes casos:

j. Los de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se celebren atendiendo las calidades o condiciones especiales del contratista, sea persona natural o jurídica, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

a. Denominación del bien o servicio: Contrato de Arrendamiento.

b. Descripción general: para el cumplimiento del objeto contractual EDTB, como Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter Municipal, para la consecución de sus fines y para el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, debe desarrollar e implementar su operación administrativa e institucional, desplegando las actividades necesarias que le permitan cumplir de manera adecuada y eficaz su labor. Para el efecto requiere una infraestructura física donde puedan ubicarse las siguientes dependencias de la entidad: i. Gerencia General; ii) Dirección Administrativa; iii)

Dirección Técnica; iv) la Secretaría; v) así como el demás personal de apoyo a la Gestión que sea contratado por la empresa para su correcto funcionamiento y de esta manera desarrollar apropiadamente su objeto social y cumplir con las obligaciones:

c. **Unidad de medida:** Local Comercial de 85.6 m2.

d. **Plazo del contrato:** tres (3) MESES

e. **Lugar de ejecución:** Bien Inmueble Ubicado En El Barrio Bijao, Descrito En La Escritura Pública N° 343 De La Notaria Única De Zaragoza- Municipio De El Bagre-Antioquia.

f. **Supervisión:** Estará a cargo de un funcionario de EDTB designado para tal fin.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar a LA EDTB el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de LA EDTB.
3. Librar a LA EDTB de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle a LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE EL BAGRE – EDTB un plazo de UN (1) MES para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del pago correspondiente.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble si fuese el caso.

OBLIGACIONES DE LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL BAGRE – EDTB

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Efectuar las reparaciones locativas.

4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de LA EDTB.
5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Que de conformidad con el Manual de Contratación de la EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL BAGRE - EDTB, implementado mediante Acuerdo 002 de 2021, el cual dispone en el ARTÍCULO 2°. RÉGIMEN APLICABLE. Los contratos que celebre la EMPRESA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL DE EL BAGRE - EDTB, se sujetarán a las disposiciones del derecho privado en materia contractual, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011.

Que atendiendo las modalidades de selección establecidas en el Manual de Contratación de EDTB, se llevará a cabo contratación Directa según lo preceptuado en su Artículo 21 "CONTRATACIÓN DIRECTA. La Empresa podrá contratar directamente sin necesidad de contar con varias ofertas y solamente teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado en los siguientes casos:

Arrendamiento o concesión de oficinas, bodegas y locales que se celebren atendiendo las calidades o condiciones especiales del contratista, sea persona natural o jurídica, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas.

5. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES QUE SOPORTAN EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para el valor estimado de la presente contratación se tuvo en cuenta las características técnicas y económicas del contrato los requerimientos sucintados en el presente estudio, la idoneidad y experiencia del contratista.

a. **VALOR:** El valor total del contrato es la suma de **CATORCE MILLONES *CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($14.400.000).*** *IVA incluido.*

b. **FORMA DE PAGO:** La Empresa para el desarrollo territorial del Bagre - EDTB pagara así:
A título de canon de arrendamiento, se realizarán seis (6) pagos por, por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/L ($2.400.000)** Incluidos los impuestos de ley y demás deducciones que deba hacer el municipio

6. APROPIACIONES PRESUPUESTALES

El Certificado de Disponibilidad Presupuestal N^{O} 000017 DE 26 de enero 2026. con el cual se avala el presente proceso contractual.

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

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación Versión M-ICR-OI que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011. El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

Remitirse al manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación para realizar este ítem.
Link: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual riesgo web.pdf

Para más detalle de la identificación, tipificación, valoración, asignación de los riesgos y controles, remitirse al anexo específicos de los riesgos previsibles parte integral de este proceso.

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO/ CONTROL	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIEN RESPONDE)
Especifico	Interno	contractual	Operacional Operación	**Riesgo:** Fallas en la oportunidad de la prestación de los servicios o perdida de recurso. **Causa:** La no entrega de los equipos o de las cantidades mínimas de insumos requeridos, entrega de información incompleta para el desarrollo de las actividades contractuales por parte de los responsables del Municipio.	• Retraso en ejecución del contrato. • Mala prestación del servicio. • Incumplimiento del contrato.	Evitar riesgos	3	4	7	Alto	Contratante
Especifico	Interno	contractual	Operacional	**Riesgo:** Incumplimiento de las obligaciones y/o actividades surgidas del contrato por parte del contratista. **Causa:** No presentación del servicio dentro de los términos Las condiciones establecidas	• Retraso en el desarrollo de las actividades. • Imposición de sanciones legales y terminación del contrato.	Control riesgo	3	2	5	Medio	Contratista/ contratante

General	externo	Ejecución	Regulatorio	**Riesgo:** Desequilibrio Económico. **Causa:** Cambios posteriores en la normatividad, variaciones técnicas u operativas	• Errores aplicación de normas. • Sanciones Disciplinarias y legales. • Cambio en las especificaciones del contrato. • Encarecimiento de las variables que componen el valor del contrato.	Asumir el riesgo	Probable	4	4	Alto	Contratista
Especifico	Interno	Ejecución	Tecnológico	**Riesgo:** Pérdida de información, uso indebido de aquella a la que tenga acceso, que conozca en desarrollo del contrato o que se encuentre amparada con reserva legal. **Causa:** No realizar copias de Seguridad del desarrollo de las actividades no se Tiene Backup o divulgación de información personal, institucional o con reserva.	• Retraso en las actividades, pérdida de tiempo y recursos. • Imposibilidad de presentar información oportuna y veraz. • Incapacidad para consolidar informes y resúmenes estadísticos • Imposición de sanciones disciplinarias y terminación del contrato.	Control riesgo	Improbable	4	6	Alto	Contratista

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	TRATAMIENTO/ CONTROL	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORIA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN (QUIEN RESPONDE)
Especifico	Externo	Ejecución	Económico Operación	**Riesgo:** Accidente de trabajo. **Causa:** Condiciones inseguras hechos Fortuitos, omisión del cumplimiento de las normas del SG-SST.	• Retraso en el desarrollo de las actividades. • Trastornó emocional en el personal.	Trasferir el riesgo	Posible	2	4	Bajo	Contratista
Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Retrasos o incumplimiento en la entrega de los informes y/o productos a *cargo del contratista, con ocasión de la* ejecución del contrato. **Causa:** Fallas en los equipos implementados, suministrados o bases de datos. Falta de eficiencia y eficacia del contratista Situaciones constitutivas de fuerza mayor o caso fortuito	• Afectación de la ejecución del contrato, satisfacción de la *necesidad y posible* incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	Control riesgo	3	4	7	Alto	Contratista
Especifico	Externa	Ejecución	Operacional	Suspensión de actividades por paros, huelgas, manifestaciones sociales o alteraciones del orden publico	• Retrasos en la ejecución de las actividades y la entrega de resultados • Imposibilidad de ejecutar el objeto contractual dentro del plazo y las condiciones establecidas	Asumir el riesgo	Posible	3	3	Alto	Municipio / Contratista

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

Por tratarse de contratación directa se exime de garantías confirme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 no obligatoriedad de garantía, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos. Teniendo en cuenta el análisis del riesgo realizado por la EDTB, en el presente caso atendiendo a la cuantía y la forma de pago, no se considera necesario la exigencia de constitución de garantía a cargo del contratista.

9. ANEXOS

- Propuesta
- Copia de cedula del representante legal
- Certificación de existencia y representación legal (inferior a un mes de expedición)
- Certificación de antecedentes fiscales expedidos por la contraloría general de la republica de la personería jurídica y del representante legal
- Certificación de antecedentes expedidos por la Procuraduría General de la Nación de la persona jurídica y del representante legal
- Certificación de antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional y RNMC para el representante legal
- Constancia de encontrarse al día con el pago al sistema de seguridad social y parafiscal
- Certificado de propiedad industrial o derechos de autor
- Certificado bancario
- Certificado de inhabilidades e incompatibilidades
- CDP

FRANKLIN JOHAN CABARCAS MÉNDEZ
Director Administrativo Y Financiero EDTB.

Firma:
Proyectó y Elaboró: Hugo de Jesus Lanchero **Cargo**: Aseora Juridica