NOMBRE DEL RESPONSABLE:	CARGO:	FECHA:
MARIA CELESTE ARBOLEDA SEPULVEDA	SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	23/06/2026

INTRODUCCIÓN

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad

Entender el mercado del bien o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo

En desarrollo de lo señalado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, el Análisis relativo al objeto del Proceso de Contratación, por parte de las entidades Estatales estarán conformados por las siguientes perspectivas, dejando constancia de este análisis en los Documentos del Proceso contractual.

LEGAL
COMERCIAL
FINANCIERA
ORGANIZACIONAL
TECNICA
ANALISIS DEL RIESGO

OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

DAR EN ARRENDAMIENTO UN LOCAL COMERCIAL DE 64.5 METROS CUADRADOS, (URBANO) PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE UBICADO DENTRO DEL PARQUE LA INMACULADA IDENTIFICADA CON MI. 026-25036 CÉDULA CATASTRAL 67010010010012000002 UBICADA EN LA CLL 18 CRR 19 DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA, ANTIOQUIA

La normatividad aplicable en la que se involucran los actores del presente proceso de contratación es la siguiente:

C.N.
CODIGO CIVIL.
LEYES: 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1437 de 2011, 1607 de 2012
DECRETOS: 1082 de 2015, 19 de 2012, 1372 de 1992, 111 de 1996, 862 de 2013, 1376 de 1986

PERSPECTIVA COMERCIAL

El Decreto Nacional 1376 de 1986, expone:

Artículo 1o.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas que celebren las entidades públicas, estarán sujetos al presente Decreto en cuanto a la determinación del precio del arrendamiento. En los demás aspectos se regirán por lo dispuesto en las normas de contratación contenidas en el Decreto extraordinario 222 de 1983.

Artículo 2o.- Cuando las entidades públicas tomen en arrendamiento bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral sea inferior a cinco millones de pesos, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno punto cinco por ciento (1.5%) de ese avalúo.

Artículo 3o.- Sin embargo, en los eventos en los cuales la aplicación del porcentaje previsto en el artículo anterior, determinare un precio manifiestamente inferior al vigente en el respectivo municipio, atendiendo la ubicación y las características físicas del inmueble, según concepto de la Lonja de Propiedad Raíz o, en su efecto, del Personero Municipal, el arrendador o el proponente, según el caso, podrá solicitar que a su costa y por conducto de la correspondiente entidad pública, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, practique un avalúo especial al inmueble.

En este caso, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno por ciento (1%) del valor del avalúo especial, sin perjuicio de que el arrendador o el proponente, según el caso, se acoja al precio determinado en la forma indicada en el artículo 2 del presente Decreto, si le resultare más favorable.

Artículo 4o.- Cuando las entidades públicas tomen en arrendamiento bienes inmuebles urbanos cuyo avalúo catastral sea o exceda de cinco millones de pesos ($5.000.000.00),

el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno punto ocho por ciento (1.8%) de ese avalúo.

Artículo 5o.- Sin embargo, en los eventos en los cuales la aplicación del porcentaje previsto en el artículo anterior determinare un precio manifiestamente inferior al vigente en el respectivo municipio atendiendo la ubicación y las características físicas del inmueble según concepto de la Lonja de Propiedad Raíz o, en su defecto, del Personero Municipal, el arrendador o el proponente, según el caso podrá solicitar que a su costa y por conducto de la correspondiente entidad pública, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, practique un avalúo especial al inmueble.

En este caso, el precio mensual del arrendamiento no podrá ser superior al uno por ciento (1%) del avalúo especial, sin perjuicio de que el arrendador o el proponente, según el caso, se acoja al precio determinado en la forma prevista en el artículo 4 del presente Decreto, si le resultare más favorable.

Artículo 6o.- Las restricciones que en la determinación del precio mensual de arrendamiento se consagran en los artículos anteriores, no se aplicarán en los siguientes casos:

1. En los contratos interadministrativos.
2. En los contratos que celebren las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas al régimen de las empresas industriales y comerciales del Estado, cuando el inmueble se destine al desarrollo de actividades bancarias o financieras.
3. En los contratos relativos a inmuebles calificados por autoridad competente como patrimonio histórico o artístico, según disposiciones de la Ley 163 de 1959 o de las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.
4. En los contratos relativos a edificaciones que garanticen uno o más créditos individuales otorgados por el sistema de valor constante y cuya construcción se hubiere financiado por el mismo sistema.

   Para que pueda tener efectos la excepción prevista en este numeral, el crédito individual de valor constante deberá estar vigente al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.

5. Cuando el precio mensual del arrendamiento fuere inferior a quince mil pesos ($15.000.00).

Artículo 7o.- Si se arrendare parte del inmueble avaluado catastralmente en más de s ($78.809.000), pero el avalúo proporcional de la parte arrendada fuere inferior a esa cantidad, se aplicará lo dispuesto en los artículos 2 y 3 del presente Decreto.

Artículo 8o.- Para los efectos de la aplicación de las normas contenidas en el presente Decreto, podrá tomarse en cuenta el monto del avalúo catastral estimado por el propietario conforme a lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley 14 de 1983.

Artículo 12o.- Cuando las entidades públicas den en arrendamiento bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, estarán sujetas a las mismas reglas para determinar el precio mensual del arrendamiento y se aplicará las mismas excepciones previstas en el artículo 6 del presente Decreto.

En la determinación del precio mensual del arrendamiento se entenderá que las tarifas indicadas en los artículos 2 a 5 de este Decreto, serán las mínimas que se podrán pactar en los contratos de arrendamiento.

Artículo 13o.- Para los efectos de este Decreto se entiende por entidades públicas la Nación, los departamentos, las intendencias, las comisarías, los municipios, los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta en las que el noventa por ciento (90%) o más de su capital social sea de origen estatal.

ANALISIS DEL RIESGO

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, se identifican los Riesgos que afectan la ejecución del contrato:
La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente. El resultado de este ejercicio es la matriz de riesgos que se incorpora en los estudios previos.

M^a Celeste Arboleda S.

MARIA CELESTE ARBOLEDA SEPULVEDA
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS