 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

Estudio Previo No: 26CA173H2871

ORGANISMO: Secretaría de Talento Humano y Servicios Administrativos

DEPENDENCIA: Dirección Bienes y Seguros

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

1.1. Datos Generales del proceso que se pretende adelantar

MODALIDAD CONTRACTUAL: Directa

OBJETO: Entregar en arrendamiento a Quinto Sentido S.A.S. seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.

PRESUPUESTO (VALOR): Catorce millones ciento treinta y tres mil doscientos veinticuatro pesos (\$14.133.224) incluido el IVA

CANON MENSUAL: Un millón setecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA

PLAZO: Ocho (8) meses sin superar el 28 de febrero de 2027


1.2. Descripción de la Necesidad

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 399 de 2021, este documento constituye los estudios previos para el presente proceso de contratación en concordancia con los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007.

A la Secretaría de Talento Humano y Servicios Administrativos le corresponde "Administrar y asegurar los bienes muebles e inmuebles, con el fin de proteger los intereses patrimoniales del departamento", función señalada en el numeral 6 del artículo 181 del Decreto Ordenanza 2024070003913 de 2024, obligación que implica mantener los bienes inmuebles propiedad del Departamento, debidamente administrados, conservados y custodiados

La administración de los inmuebles del Departamento puede darse por medio de arrendamiento de estos, con lo cual se logra la conservación y cuidado del bien, ahorro en gastos de administración, mantenimiento, vigilancia, servicios públicos, entre otros.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la ley 80 de 1993, las entidades estatales están facultadas para celebrar este tipo de contrato, regulado por el derecho privado, observando los límites señalados en normas especiales sobre la materia. El artículo 1973 del Código Civil Colombiano, expresa que:

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

“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.”

En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades —el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon—; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley

En los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio, tal como lo indicó el Consejo de Estado en SU del 14 de agosto de 2018, proceso radicado 05001-33-31-003-2009-00157-01.

Con ocasión del vencimiento del Contrato No. 25CA173H2110, previsto para el 30 de junio de 2026, se hace necesario definir la continuidad del arrendamiento de seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental – CAD, destinados a la instalación y operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas, para la atención de funcionarios y usuarios de la entidad.


La continuidad del arrendamiento permite garantizar a funcionarios, contratistas y visitantes el acceso a servicios complementarios de alimentación y bebidas dentro del Centro Administrativo Departamental, contribuyendo además al aprovechamiento eficiente de espacios institucionales y a la generación de ingresos para el Departamento.

1.3. Ubicación del proceso en la estructura del Plan de Desarrollo Departamental

No aplica ya que este proceso contractual no se ubica en el plan de desarrollo del Departamento, por tratarse de un contrato de arrendamiento que no corresponde a un proyecto de Inversión y no compromete el presupuesto de funcionamiento e inversión del Departamento de Antioquia y el pago del canon de arrendamiento corresponde al arrendatario Unión Temporal Entre Montañas Antioqueñas

1.4. Competencia del organismo para adelantar el proceso

El Decreto Departamental 2025070000089 de 2025 delegó en los Secretarios de Despacho Misionales y de Apoyo Transversal la función para adelantar todas las actividades precontractuales, contractuales y pos contractuales necesarias para el cumplimiento de los fines del departamento de Antioquia, con relación a la misión, objetivos y funciones establecidos en el Decreto con fuerza de Ordenanza 2024070003913 de 2024.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

En la norma precitada se estableció entre las funciones de la Secretaria de Talento Humano y Servicios Administrativos, concretamente en el numeral 6 del artículo 181: “Administrar y asegurar los bienes muebles e inmuebles, con el fin de proteger los intereses patrimoniales del Departamento” y en razón de ello le corresponde gestionar la contratación que demande la administración de los inmuebles propiedad del departamento de Antioquia, según lo recomiende el Comité de Administración de Bienes y el Comité Interno de Contratación.

1.5. La forma de satisfacer la necesidad

La Administración Departamental no cumple en esencia actividades comerciales, no obstante, la necesidad para satisfacer se proyecta como el acceso a servicios complementarios de alimentación y bebidas dentro del Centro Administrativo Departamental, contribuyendo además al aprovechamiento eficiente de espacios institucionales y a la generación de ingresos para el Departamento.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Objeto

Entregar en arrendamiento a Quinto Sentido S.A.S. seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas.


2.1.1 Alcance del Objeto Contractual

Los espacios que se entregan en arrendamiento tienen un área de hasta 2m², cada uno, ubicados sótano interno, pisos 2, 4, 6, 9 y 11, del Centro Administrativo Departamental, edificio de la Gobernación de Antioquia.

La destinación de los espacios es para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas, acuerdo de negociación del 5 de diciembre de 2018 celebrado con la Administración y el sindicato de ADEA y SINTRAENTEDDIMCCOL, por cuenta y riesgo del Arrendatario que debe mantenerlas en funcionamiento por sus propios medios con plena autonomía técnica y administrativa de la empresa Quinto Sentido S.A.S.

Las partes cumplirán las obligaciones que en estos estudios y en el contrato se expresen, además de aquellas propias, esenciales e inherentes a los contratos de arrendamiento consagradas en normas civiles y comerciales.

El nuevo canon de arrendamiento es de **un millón setecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA**, valor se determina aplicando el incremento del 10,1%, según lo indicado por el Comité de Administración de Bienes del Departamento, sobre la base del canon anterior de \$1.348.394.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

El plazo del contrato será de ocho (8) meses sin superar el 28 de febrero de 2027. No habrá lugar a prórroga automática del plazo del contrato, toda vez que, a pesar de la integración de la normativa establecida en el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, en el que se permite aplicar las normas civiles y comerciales a los contratos estatales jurisprudencialmente exceptúa expresamente la prórroga automática del contrato estatal como el arrendamiento, ya que ello se opone a los principios de planeación, igualdad, moralidad, eficiencia y economía. En este sentido, el Consejo de Estado aclaró que el artículo 518 del Código de Comercio, así como lo dispuesto en el 2014 del Código Civil, no hace parte de la integración normativa del contrato estatal.


“... en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tacita prevista en el artículo 2014 del Código Civil. Lo anterior, se explica, Porque “daría lugar a un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatal, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (...). Las cláusulas de prórroga automática y renovación tacita “se apartan de los principios y fines de la contratación estatal desarrollados en la Ley 80 de 1990, entre otros, el deber de planeación establecido en el referido régimen de contratación, ...” la carencia de documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, no tiene la capacidad de legalizar la situación de hecho creada por la continuidad del arrendamiento una vez vencido el plazo. (*Consejo de Estado: 29851.MP. Hernán Andrade Rincón. 29 de octubre de 21014*)

En el mismo sentido se pronunció la Sala de Consulta y Servicio Civil, al estudiar una disposición correspondiente a un régimen distinto a la Ley 80 señalando que:

“Las prórrogas automáticas no pueden pactarse en ningún contrato estatal. (...) las cláusulas de prórrogas de los contratos estatales no confieren un derecho automático a un mayor plazo, si no que continúen solamente la posibilidad de que, al terminarse el plazo inicial, las partes acuerden su continuidad dentro de los límites que imponga la ley al momento de prorrogar. Si se entendiera que plazo inicial y prórroga se integran en uno solo, no habría necesidad de distinguir ambas figuras. En el caso particular de las entidades estatales, la imposibilidad de pactar cláusulas de prórroga automática, significa además que la administración conserva en todo caso la potestad de analizar la conveniencia al momento de vencerse el plazo inicial y, por ende, de obtenerse de extender el plazo del contrato si así lo determina el interés general. Y más aún, que la administración no podrá acceder a la prórroga si para el momento en que se vaya a suscribir, exista una prohibición legal para ello,” (*Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. Rad.1984. Actor: Ministerio de Protección Social*)

2.2. Especificaciones técnicas

Los espacios cuentan con área individual de 2m², están ubicados en el interior del Centro administrativo Departamental, sótano interno, pisos 2, 4, 6, 9 y 11.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

El inmueble está bien conservado con diseño interno aporticado de toda la edificación, pisos en baldosa tipo granito pulido los linderos de todos los espacios y en todos los puntos corresponden con el CAD.

2.2.1. Adquisición de bienes

No aplica, se trata de un contrato de arrendamiento.

2.2.2. Requerimientos ambientales

Quinto Sentido S.A.S. realiza actividades de de producción, comercialización, importación, exportación y distribución de alimentos y por lo tanto, debe tener en cuenta las siguientes directrices en materia ambiental.

Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social, artículo 6 Edificaciones e Instalaciones, numerales 1, 2, 4, 5, artículo 7 numeral 1, 2, 3, 4, 7.

Ordenanza 1 de 2020, Por medio de la cual se prohíbe la compra y uso de plásticos de un solo uso no biodegradable y el poliestireno extendido a procesos de contratación del Departamento de Antioquia.

Ordenanza 10 de 2016, Mediante la cual se institucionaliza el programa “Basura Cero” en el Departamento de Antioquia, en la cual se establece como acciones, entre otras, las de prevenir y reducir la generación de residuos.

Fichas técnicas aplicables para el objeto del contrato, diseñadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, las cuales se pueden consultar en el link: <https://www.minaambiente.gov.co/wp-content/uploads/2022/02/Nuevas-fichas-tecnicas-con-criteris-ambientales-2019-2024>


2.2.3. Requerimientos en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo

Se trata de un contrato de arrendamiento en el cual el Departamento de Antioquia funge como Arrendador y del cual no surge relación laboral alguna con los empleados del arrendatario, tal como se establece en cláusula contractual. No obstante, Quinto Sentido S.A.S. debe acreditar, que se encuentra el día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales, tanto para la suscripción como para la liquidación del contrato, además tener en cuenta las normas que regulan la Seguridad y la Salud en el trabajo, como:

Decreto 1072 de 2015, Único reglamento del sector trabajo.

Resolución 312 de 2019, por el cual se definen estándares mínimos del Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el trabajo.

Decreto ley 1295 de 1994, por el cual se determina la organización y administración del Sistema General de Riesgos Profesionales.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

Ley 1562 de 2015, por la cual se modifica el Sistema de Riesgos Laborales y se dictan otras disposiciones en materia de Salud Ocupacional.

Manual de Salud y Seguridad en el Trabajo Departamento de Antioquia.

2.2.4. Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos

Las partes acreditan que no se encuentran inmersas en causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar y que aportan todos los documentos establecidos como requisitos para la suscripción y ejecución del contrato de arrendamiento:


- Certificado de existencia y representación legal
- Copia de la cédula de ciudadanía de los representantes de las partes
- Acta de posesión del Ordenador del gasto por parte del Departamento
- Certificado de pago de aportes de la seguridad social integral y parafiscales
- Copia cédula de ciudadanía del Revisor Fiscal
- Copia Tarjeta Profesional de Revisor Fiscal
- Certificado vigente de la Junta Central de contadores
- Consulta de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación
- Consulta de antecedentes de la Contraloría General de la República
- Consulta de antecedentes de la Policía Nacional
- Consulta en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas
- Consulta de inhabilidades por delitos sexuales
- RUT de las partes
- Certificado REDAM
- Compromiso Anticorrupción
- Declaración de no lavado de activos ni financiación del terrorismo
- Declaración de inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de intereses
- Declaración de no multas, sanciones, declaratorias de incumplimiento

Por tratarse de un arrendamiento de bien inmueble no es necesario diseños o licencias, sin embargo, se hace constar que fue recomendado por el Comité de Administración de Bienes en sesión del 9 de junio 2026.

2.2.5. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas - UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección <https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios>, el objeto contractual se enmarca en la siguiente codificación:

Código Segmento	Código Familia	Código clase	Código producto	Nombre producto
80000000	801300000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

2.3. Partes

Arrendador: Departamento de Antioquia NIT 890900286-0

Arrendatario: Quinto Sentido S.A.S. NIT 900533491-5

2.4. Plazo:

Ocho (8) meses sin superar el 28 de febrero de 2027

2.5. Lugar de ejecución y entrega

Municipio Medellín– Antioquia,

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacerse en desarrollo del presente contrato, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas cuando son entregadas personalmente o enviadas por correo certificado o electrónico al representante legal o su apoderado; para tal efecto se señalan las siguientes direcciones de notificación:

El Departamento de Antioquia

Secretaria de Talento Humano y Servicios Administrativos

Calle 42B N° 52-106, piso 3, Medellín

Medellín, Antioquia

Correo: gestiondocumental@antioquia.gov.co

Quinto Sentido S.A.S

Juan Fernando Peñaranda Gómez

Representante Legal

Dirección: DG 75B 2 A 80 AP 140

Medellín, Antioquia, Colombia


Correo electrónico: jfpenaranda@biok.co, luzaheg@gmail.com

2.6. Identificación del contrato que se pretende celebrar

Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

El artículo 32 de la Ley 80 de 1990, establece que “...Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que generan las entidades a que se refiere el presente estatuto, provistos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad...”

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentre dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1990, su regulación se encuentra en el Código Civil y en Código de Comercio, principalmente los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan, en los artículos 518 al 523 del Código Comercio, se hace referencia al arrendamiento de establecimiento de inmuebles para los establecimientos de Comercio, así mismo en los

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

artículo 1678 al 1687 y 1899 se refiere al arrendamiento de Nave; y en la Ley 820 de 2003, se regula el arrendamiento de vivienda urbana.

En lo concerniente con el contrato de arrendamiento, este se encuentra regulado por el Código Civil, que en su artículo 1973 lo define como "...Un contrato en el que dos partes se obligan recíprocamente, la una a ceder el goce de una cosa y la otra a pagar el precio de este goce, un precio determinado."

Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a concederle a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon. Por tanto, se diferencia de un contrato de compraventa en que no opera una transferencia de dominio del bien cuyo uso y goce se entrega. En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades – el arrendatario el uso y goce del bien y el arrendador la renta o cano; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) Principal porque existe en forma autónoma; y vi) nominado, porque está tipificado y nominado en la ley.

Las obligaciones de las partes y demás elementos del contrato están reguladas por el artículo 1974 y siguientes del mismo Código, disposiciones que aplican incluso al arrendamiento de bienes de naturaleza pública, tal como lo indica el artículo 1981 que dispuso:


"Artículo 1981. Arrendamiento de bienes públicos. Los arrendamientos de bienes de la Unión o de establecimientos públicos de esta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estipulado en los códigos o en las leyes especiales."

La Agencia Nacional de Contratación Pública, CCE, ha expresado que los contratos de arrendamiento celebrados por entidades públicas se encuentran regulados de forma específica por lo establecido en el Código Civil, Código de Comercio y el estatuto general de contratación pública razón por la cual, dichos contratos se someten al principio de publicidad y deben ser debidamente publicados en SECOP; así mismo ha dicho:

"en los casos donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulen, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contrato no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamientos los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio."

2.7. Obligaciones de las Partes


2.7.1. Obligaciones Generales de las partes

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

- Suscribir el contrato y el acta de inicio oportunamente.
- Suscribir las actas de suspensión, prórroga, modificaciones, terminación y en general las actas que se produzcan en el desarrollo del contrato incluyendo el acta de liquidación.
- Suministrar la información disponible que se requiera para la ejecución del contrato.
- Apoyar técnicamente el desarrollo del contrato.
- Asistir a las reuniones programadas y brindar la información que se requiera.
- Coordinar conjuntamente, la realización de visitas técnicas de campo y demás eventos que se consideren necesarios en cumplimiento del objeto.
- Mantener el flujo constante de la información necesaria durante ejecución y liquidación del contrato.
- Informar cualquier inhabilidad sobreviniente que se presente durante la ejecución del contrato.
- Mantener la confidencialidad de la información entregada durante la ejecución del contrato.

2.7.2. Del Arrendatario

- Constituir oportunamente, las pólizas de seguro solicitadas por el Departamento de Antioquia.
- Aprobar en SECOP II el contrato, sus prórrogas, adiciones y modificaciones y demás documentos, dentro de los tres (3) días siguientes a la publicación de este por parte del Departamento.
- Pagar el canon de arrendamiento fijado dentro de los plazos indicados
- Pagar los servicios públicos que se causen en el espacio arrendado
- Destinar el bien arrendado para lo pactado en el contrato.
- Asumir por su cuenta y riesgo las reparaciones y adecuaciones necesarias para desarrollar las actividades propias del objeto social de la empresa, previa autorización del Arrendador.
- Entregar al Departamento, conforme se señale en el contrato, el bien dado en arrendamiento una vez venza el plazo del contrato, sin necesidad de previo aviso ni requerimiento judicial alguno o cuando los fundamentos que justifican el contrato dejen de existir.
- Asumir el pago de todos los gastos que demande la actividad propia del giro ordinario de sus actividades, tales como salarios, prestaciones sociales, equipamiento, servicios públicos, adecuaciones para la operación del servicio, controles, sistemas de vigilancia por circuitos cerrados, seguros.
- Realizar las reparaciones en el inmueble a que está obligado legalmente.
- Abstenerse de ceder parcial o totalmente el contrato a terceras personas, ni traspasar, ni subarrendar, o cualquier otra forma de cesión del bien entregado en arrendamiento por el Departamento.
- Informar a El Arrendador oportunamente, cualquier deterioro grave que sufra el inmueble y que afecten su estructura y funcionalidad.
- Atender en forma oportuna las instrucciones del supervisor del contrato.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del bien arrendado u otras circunstancias que sean

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante.

- Garantizar la implementación de las medidas necesarias para prevenir la ocurrencia de posibles accidentes no sólo para trabajadores sino para la comunidad en general, por tanto, en materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
- Garantizar el cumplimiento de la política de tratamiento de datos personales del Departamento de Antioquia, así como las demás provisiones contenidas en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la modifiquen, subroguen, aclaren o reglamenten, en cuanto sean aplicables.
- Todas las demás propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.


2.7.3. Del Arrendador

- Designar un supervisor del contrato por parte del Departamento de Antioquia.
- Aprobar oportunamente las pólizas de seguro presentadas por El arrendatario.
- Ejercer el seguimiento, control, vigilancia, verificación, asesoría al contrato, por medio de la Supervisión.
- Facturar cada mes, en debida y legal forma, el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada y enviar oportunamente la factura a El Arrendatario.
- Cobrar cada mes los servicios públicos según aforo aplicado con base a tarifas de EPM.
- Mantener el bien arrendado en estado de servir.
- Librar a El Arrendatario de perturbaciones en el goce del bien arrendado por actos provenientes de administración que no constituyan fuerza mayor o caso fortuito.
- Informar por escrito, de manera oportuna e inmediata a El Arrendatario las posibles irregularidades encontradas durante el desarrollo del contrato.
- Exigir a El Arrendatario, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- Las demás que tengan relación directa con la naturaleza y objeto del contrato consagradas en la legislación Civil y Comercial Colombiana.

COMPROMISO ADICIONAL – MEDIDA ANTICORRUPCIÓN:

El contratista, manifiesta bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la firma del contrato que ni él, ni sus accionistas o socios y/o administradores, miembros de Junta Directiva, representantes legales, apoderados, revisor fiscal o quienes haga sus veces:

- a) Están incluidos en la Lista ONU emitida por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o la lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) también conocida como Lista Clinton, ni en ninguna otra lista restrictiva emitida por Organismos nacionales e internacionales, policiales, judiciales o de investigación con igual fin.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

b) Han participado en actividades de lavado de activos o financiación del terrorismo.

El contratista, entiende y acepta que en el evento de incurrir en cualquiera de las situaciones referidas en los literales anteriores, su propuesta será rechazada de plano, o si se materializa durante la relación contractual con el Departamento de Antioquia, esta entidad dará por terminado el contrato de manera unilateral.”

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN

El Artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece que 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.

En desarrollo de este mandato constitucional el artículo 3 de la ley 80 de 1993 establece:

“...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”.


Los particulares por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones. (El texto subrayado fue derogado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007).

El artículo 1974 del Código Civil, dispone que son susceptible de arrendamiento, todas las cosas que son corporales o incorporeales que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar.

El Departamento adelanta un proceso de contratación directa para la celebración de un contrato de arrendamiento respecto de bienes fiscales de su propiedad, de conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, así como lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.4.11. Del Decreto Nacional 1082 de 2015.

El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, expresa: “i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”

La modalidad de contratación directa resulta procedente y ajustada a derecho, en la medida en que, el objeto contractual es único y determinado (espacios físicos específicos dentro del CAD); no es posible acudir a un proceso competitivo, dado que no se trata de seleccionar un inmueble, sino de permitir el uso temporal de un bien fiscal ya existente y determinado; Se cumple el principio de planeación, al encontrarse soportado en análisis técnico de los

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

espacios y verificación de compatibilidad funcional; por todo esto, la selección del contratista mediante contratación directa para arrendamiento de inmueble se encuentra plenamente justificada en los términos de la Ley 1150 de 2007 y las reglas del Estatuto General de Contratación.

El objeto contractual consiste en el arrendamiento seis (6) espacios ubicados en el Centro Administrativo Departamental, para la instalación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas. Los espacios objeto del contrato corresponden a áreas interiores susceptibles de aprovechamiento económico y administración patrimonial por parte del Departamento de Antioquia, sin que formen parte de áreas de circulación pública o de uso común destinadas al servicio general.


4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN Y LOS RUBROS QUE LO COMPONEN

El canon constituye una de las obligaciones principales del arrendatario en contraprestación por el uso del bien que se le ha cedido en arrendamiento, en este caso y en en consideración del uso que el Arrendatario da a los espacios objeto del contrato, relacionados con la instalación y operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas para el servicio de servidores públicos, contratistas y visitantes del Centro Administrativo Departamental.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, por regla general lo definen las partes libremente, cuando se trata de arrendamiento de vivienda, y general mente depende de las variaciones del mercado. En materia mercantil y comercial, la ley no fija un límite o regla para la fijación del canon de arrendamiento y el incremento de este como sí lo hace con la Ley 820 de 2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmuebles con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda sector donde se encuentra ubicado el bien arrendado

Dado que la normatividad aplicable a los arrendamientos con destinación distinta a vivienda urbana no establece una metodología específica para la actualización del canon cuando las partes acuerdan celebrar un nuevo contrato sobre el mismo inmueble, corresponde a las partes determinar dicho valor dentro del marco de la autonomía de la voluntad y de las políticas internas de administración de bienes adoptadas por el Departamento.

Para el incremento del canon de arrendamiento cuando sucede la continuidad de este respecto del mismo inmueble y las mismas partes, el Comité de Administración de Bienes fija el incremento que aplica en cada vencimiento del plazo del respectivo contrato; para el año 2026 se determinó un incremento del 10,1% y por tanto el valor estimado del nuevo canon de arrendamiento será la suma de **un millón setecientos sesenta y seis mil seiscientos cincuenta y tres pesos (\$1.766.653) incluido el IVA**, y el valor estimado del contrato, teniendo en cuenta el plazo de ocho (8) meses, será de **catorce millones ciento treinta y tres mil doscientos veinticuatro pesos (\$14.133.224) incluido el IVA**

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

Arrendatario	Base 2025	Incremento 10,1%	Nueva Base	IVA 19%	Canon mensual 2026	Valor contrato (8 meses)
QUINTO SENTIDO S.A.S.	\$1.348.394	\$136.188	\$1.484.582	\$282.071	\$1.766.653	\$14.133.224

El Arrendatario pagará a **El Arrendador** el canon mensual dentro de los quince (15) días siguientes a la expedición de la factura electrónica, mediante consignación bancaria a favor del Departamento de Antioquia en la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 245-000065-97.

En caso de mora en el pago del canon de arrendamiento, o de cualquier otra suma a cargo del Arrendatario en virtud del nuevo contrato, el arrendatario reconocerá al Departamento de Antioquia intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia para la modalidad de crédito de consumo y ordinario.

La mora se causará automáticamente a partir del día siguiente al vencimiento del periodo de cobro establecido para cada obligación, sin necesidad de requerimiento previo, y se causará hasta el día en que el pago se verifique efectivamente.

El Arrendador podrá adelantar el cobro conjunto del capital adeudado y los intereses causados, sin perjuicio de iniciar las acciones administrativas o judiciales correspondientes para obtener la restitución del bien y la satisfacción de las obligaciones pendientes.

El canon no incluye los servicios públicos que cobrarán en forma independiente por el Arrendador de acuerdo con liquidación mediante aforo realizado con base en tarifas de EPM.


Ver anexo “Análisis de sector”

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Por tratarse de un proceso de contratación directa no aplica selección de oferta más favorable. La continuidad con el arrendamiento beneficia al Departamento en razón a que se mitigan riesgos de deterioro, no obstante, que, aunque tratándose de un contrato civil regido por normas de derecho privado, se sobreponen los principios rectores de la función pública y de la contratación estatal.

Si bien a la terminación del plazo pactado en el contrato surge para el arrendatario la obligación de restituir el bien, de conformidad con el artículo 2008 del Código Civil, Quinto Sentido S.A.S. manifestó oportunamente su interés en continuar utilizando los espacios objeto de arrendamiento y allegó la documentación requerida para la celebración de un nuevo acuerdo contractual.

En este sentido, resulta pertinente señalar que, de conformidad con el artículo 2014 del Código Civil, la permanencia del arrendatario en el inmueble una vez vencido el plazo contractual no genera por sí misma la continuidad indefinida del vínculo jurídico en los términos originalmente pactados, razón por la cual se requiere la suscripción de un nuevo

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

contrato que establezca expresamente las condiciones que regirán la relación entre las partes para el nuevo período contractual.

Por lo anterior, se estima procedente celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en el que se definan el plazo, el canon, las garantías y las demás condiciones que regularán el aprovechamiento de los espacios por parte del arrendatario.

5.1. Requisitos Habilitantes y de Participación

No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento en que no se surte proceso de selección en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2°, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Nacional 1082 de 2015 que señala como causal de selección directa el arrendamiento de inmuebles, no obstante, se debe cumplir con todos los requisitos legales establecidos para la suscripción del nuevo contrato.


5.1.1. Requisitos de Orden Jurídico

Quinto Sentido S.A.S. reúnen los requisitos de orden jurídico para suscribir el contrato de arrendamiento, de acuerdo con los siguientes documentos que obran en el expediente:

- Certificado de existencia y representación legal
- Copia de la cédula de ciudadanía de quien suscribirá el contrato
- Certificado de pago de aportes de la seguridad social integral y parafiscales
- Copia cédula de ciudadanía del Revisor Fiscal
- Copia Tarjeta Profesional de Revisor Fiscal
- Certificado vigente de la Junta Central de contadores
- Consulta de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación
- Consulta de antecedentes de la Contraloría General de la República
- Consulta de antecedentes de la Policía Nacional
- Consulta en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas
- RUT
- Certificado REDAM
- Consulta de inhabilidades por delitos sexuales
- Consulta de medidas correctivas
- Compromiso Anticorrupción
- Declaración de no lavado de activos ni financiación del terrorismo
- Declaración de inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de intereses
- Declaración de no multas, sanciones, declaratorias de incumplimiento

5.1.2. Requisitos de Orden Técnico

Quinto Sentido S.A.S. es una persona jurídica de naturaleza comercial legalmente constituida, que desarrolla actividades relacionadas con la comercialización y operación de máquinas dispensadoras de alimentos y bebidas, cuenta con capacidad jurídica y organizacional para asumir las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y ha

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

venido ocupando los espacios objeto del contrato en virtud de la relación contractual precedente.

5.1.3. Requisitos de Orden Financiero

La normativa señala que el valor del canon puede ser pactado a un precio fijo y pagarse en los periodos estipulados por las partes.

Por tratarse de un nuevo contrato de arrendamiento, el valor del canon fue establecido de conformidad con política de incremento fijada por el Comité de Administración de Bienes del Departamento de Antioquia, que el arrendatario conoce y acepta pagar durante el plazo del nuevo contrato.

El pago deberá realizarse de manera oportuna y en la forma que se indicará en cláusula contractual, mediante consignación a favor del Departamento de Antioquia, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la factura electrónica, en la cuenta de ahorros número 245-000065-97 de Bancolombia e informará el respectivo pago a la Dirección de Bienes y Seguros de la Gobernación de Antioquia.

5.1.4. Requisitos de Capacidad Organizacional

No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

5.2. Criterios de Evaluación

No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

5.2.1. Criterio de Calificación por Calidad

No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

5.2.2. Criterio de Calificación por Precio


No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

5.2.3. Estímulos e incentivos

No aplica debido a que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

6. EL ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4° de la ley 1150 de 2007 se incluye estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles del presente proceso de contratación, según matriz de riesgos anexa.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

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

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de la misma norma, no es obligatoria la exigencia de garantías en la contratación directa.

No obstante, lo anterior el Departamento se acoge a la facultad legal de exigir las garantías que considere necesarias para garantizar el cumplimiento del contrato y demás riesgos que se identifiquen como asociados al uso del inmueble. El arrendatario deberá constituir las siguientes garantías, con compañía de seguros con domicilio en Colombia y en las cuales el asegurado debe ser El Departamento de Antioquia.


a. De cumplimiento

Este amparo se deberá constituir por una suma igual al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y sus prórrogas si las hubiere y, seis (6) meses más, de conformidad con la circular 2018090000222 del 31 de mayo de 2018. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos sean imputables al arrendatario. Además de esos riesgos este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas que se impongan.

b. De responsabilidad civil extracontractual

Que proteja al propietario del inmueble, Departamento de Antioquia, de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones del arrendatario y de sus dependientes, contratistas y/o subcontratistas autorizados por él. El valor de este amparo será equivalente a doscientos (200) SMLMV de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.17. del Decreto 1082 de 2015, Con vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y de las prórrogas si las hubiere. Esta Garantía ampara la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir al Departamento de Antioquia con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones de los contratistas o subcontratistas del Arrendatario y, es independiente y exclusiva de la garantía general única de cumplimiento.

El Arrendatario deberá restablecer el valor de las garantías cuando ésta se haya visto reducido por razón de las reclamaciones efectuadas por El Arrendador. De igual manera, en cualquier evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, El Arrendatario deberá ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con lo señalado en el Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación CCE-EICP-MA-03 V1 del 24 de Noviembre de 2021 expedida por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en la modalidad de selección de contratación directa, ya que al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020.

9. CONVOCATORIAS LIMITADAS A MIPYME

El Artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, señala que las entidades estatales deben limitar la convocatoria de los procesos de contratación con pluralidad de oferentes a las MiPymes colombianas con mínimo un (1) año de constituidas; por este motivo, al presente proceso de contratación no le aplica tal limitación por corresponder a una Contratación Directa.

10. RESOLUCIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFORMÓ EL COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR DEL PROCESO CONTRACTUAL

Por medio de Resolución 2026060505472 del 16 de junio de 2026, se designó el Comité Asesor y Evaluador y sus integrantes, así:

Rol Técnico: Daniel Sanín Mantilla - Director de Bienes y Seguros

Rol Logístico: Emilse Álzate Prisco- Contratista- Dirección de Bienes y Seguros


Rol Jurídico: Ana Patricia Patiño A. - P. E./Dirección de Bienes y Seguros

11. TIPO DE SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA

Una vez analizado el objeto del contrato de la referencia, se opta por la supervisión tipo C, en consideración a que al mismo acorde a la complejidad y a las obligaciones establecidas, se le puede efectuar seguimiento y control por medio de un servidor público adscrito a la administración departamental idóneo para cumplir con dicha labor, el cual contará con el perfil, la experiencia y los conocimientos mínimos requeridos acorde al objeto del contrato, quien cumplirá con las funciones administrativas, técnicas, jurídicas, contables y financieras. Igualmente, contará con la disponibilidad y logística necesaria para desarrollar sus funciones y actividades propias de la supervisión.

12. ANEXOS

- Resolución designación del Comité Asesor y Evaluador
- Matriz de riesgos
- Análisis de sector

 GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA REPÚBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P6-018
		Versión: 02
		Fecha de aprobación: 06 de septiembre de 2021

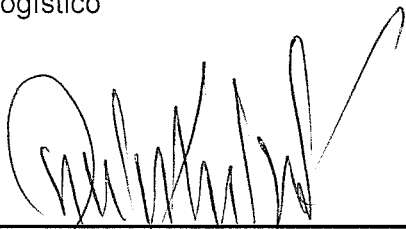
- Certificado de Súper Intendencia Financiera de Colombia
- Copia de la cédula de ciudadanía de los representantes de las partes
- Acta de posesión del Ordenador del gasto por parte del Departamento
- Certificado de pago de aportes de la seguridad social integral y parafiscales
- Copia cédula de ciudadanía del Revisor Fiscal
- Copia de la Tarjeta Profesional del Revisor Fiscal
- Certificado vigente de la Junta Central de contadores
- Consulta de antecedentes de la Procuraduría General de la Nación
- Consulta de antecedentes de la Contraloría General de la República
- Consulta de antecedentes de la Policía Nacional
- Consulta en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas
- Consulta de inhabilidades por delitos sexuales
- RUT de las partes
- Consulta PACO contratista
- Certificado REDAM
- Compromiso anticorrupción
- Declaración de no lavado de activos ni financiación del terrorismo
- Declaración de inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones y conflicto de intereses
- Declaración de no multas, sanciones, declaratorias de incumplimiento



EMILSE ALZATE PRISCO
Contratista
Rol Logístico



DANIEL SANÍN MANTILLA
Director de Bienes y Seguros
Rol Técnico



ANA PATRICIA PATIÑO A.
Profesional Especializado
Rol Jurídico

Fecha de creación:
Fecha de Aprobación: