 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: 26CA173H2873

**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 la señora Maria Alejandra Guzmán Hernández, un espacio ubicado en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia.

**PRESUPUESTO (VALOR):** trece millones ciento seis mil trescientos veintidós pesos M.L. (\$13.106.322) incluido el IVA

**CANON MENSUAL:** un millón cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos cincuenta y ocho pesos M.L. (\$1.456.258) Incluido el IVA

**PLAZO:** nueve (9) meses sin superar el 31 de marzo de 2027


### 1.2. Descripción de la Necesidad

Según el estatuto contractual, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad del contratar el bien, servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan de Adquisiciones.

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 se puede realizar 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.

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

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:


“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.

El Departamento es el propietario inscrito de bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 037-20903, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia, en el cual funciona El Centro Penitenciario y Carcelario. En él se distinguen, en su parte externa, algunos espacios que pueden entregarse en arrendamiento a personas naturales o jurídicas para el desarrollo de actividades lícitas, en el cual se tiene disponibilidad de un espacio con área de 29,22m<sup>2</sup> en el cual se desarrollan actividades comerciales. Frente al vencimiento del plazo del contrato N° 25CA173H2111 el 30 de junio de 2026 la señora MARIA ALEJANDRA GUZMÁN HERNÁNDEZ manifestó interés para continuar con el uso del bien, mediante contrato de arrendamiento.

Si bien a la terminación del plazo pactado en el contrato surge para el arrendatario la obligación de restituir el bien tal como lo indica el artículo 2008 del Código Civil, el arrendatario manifestó su intención de continuar con la tenencia del inmueble y envió la documentación e información pertinente. El artículo 2014 del Código Civil señala que no opera la renovación tácita del contrato de arrendamiento, sino que siempre debe acudirse a la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento que, aunque puede estar regulado por las cláusulas del contrato anterior, se trata de un nuevo contrato en que las partes pueden pactar nuevas condiciones y acuerdos.

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

Según el estatuto contractual, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan Anual de Adquisiciones.

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

El presente proceso se encuentra alineado con el Plan de Desarrollo Departamental 2024–2027 “Por Antioquia Firme”, en la Línea Estratégica 5. Autonomía desde la gobernanza, Componente 5.2. Fortalecimiento institucional, Programa 5.2.4. Administración de la

infraestructura física y equipamiento de la Gobernación de Antioquia, en cuanto contribuye a la adecuada administración, uso eficiente y aprovechamiento de un bien inmueble fiscal de propiedad del Departamento. Así mismo, se articula con los indicadores asociados a la gestión y administración de la infraestructura física institucional, conforme al Plan de Acción de la Secretaría de Talento Humano y Servicios Administrativos.

### **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.

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 de Departamento 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 se satisface mediante la celebración de un contrato de arrendamiento que permita el aprovechamiento económico de un bien fiscal de propiedad del Departamento de Antioquia, garantizando su adecuada administración, conservación y destinación.

Para el Departamento de Antioquia, el arrendamiento contribuye a mitigar riesgos asociados al deterioro, ocupación indebida o uso inadecuado del inmueble y genera ingresos derivados de su explotación económica. Para el arrendatario, permite desarrollar actividades comerciales relacionadas con la oferta de bienes y servicios propios de la región, contribuyendo a la dinámica económica y turística del sector del Puente de Occidente.

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

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

### 2.1. Objeto

Entregar en arrendamiento a la señora Maria Alejandra Guzmán Hernández, un espacio ubicado en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia.


#### 2.1.1 Alcance del Objeto Contractual

El espacio que se entrega en arrendamiento a la señora Maria Alejandra Guzmán Hernández tiene un área de 29,22m<sup>2</sup>, está ubicado en inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria 037-20903 situado en la carrera 21 # 20-11 del municipio de Yarumal, Antioquia, se identifica como Espacio N° 3, con destinación para actividades comerciales, delimitado así: Por el **Nororiente**, en línea recta, entre los puntos 1 y 2, en una longitud aproximada de 8.59 metros lineales longitud aproximada de 3.40 metros lineales con espacio N° 2, por el **Suroccidente**, en línea recta entre los puntos 3 y 4, en una longitud **Noroccidente**, en línea recta, entre los puntos 4 y 1, punto de partida, en longitud aproximada de 3.40 metros lineales, con el Centro Penitenciario; por el **Cenit**, con el centro penitenciario.

La duración del contrato será de nueve (9) meses sin superar el 31 de marzo de 2027; 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 y en caso de incumplimiento de estas por parte del Arrendatario el Departamento procederá, previo el cumplimiento del procedimiento legalmente establecido, la imposición de multas y demás sanciones expresadas en el contrato que correspondan, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar.

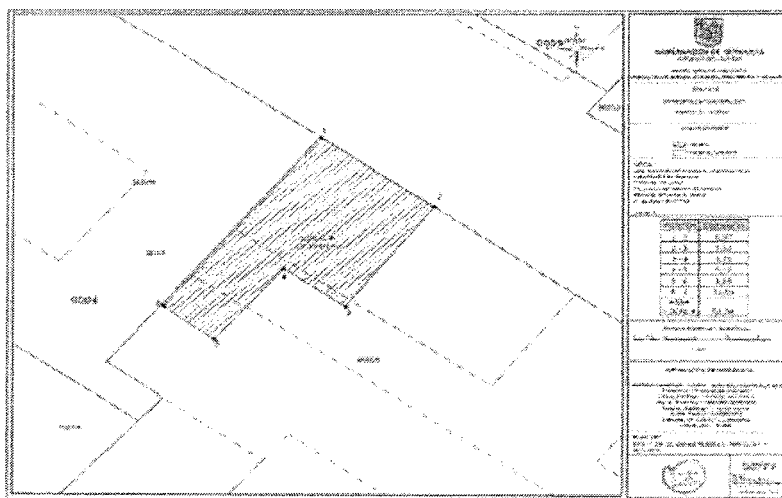
La destinación será para funcionamiento de establecimiento de comercio para comercialización de productos multimarca; el plazo del contrato será de nueve (9) meses sin superar el 31 de marzo de 2027 y el canon de arrendamiento se fija en la suma de **un millón cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos cincuenta y ocho pesos M.L. (\$1.456.258) Incluido el IVA.**

Con la suscripción de un nuevo contrato, las partes acuerdan las condiciones que garanticen el buen uso del espacio, el cumplimiento de la destinación pactada, el pago de las sumas acordadas, mantener la confidencialidad de la información, la conservación en buen estado del espacio y en caso de la no renovación entregar este con el cumplimiento de las condiciones acordadas, así mismo en caso de que la entidad arrendadora lo requiera; cumplir con la suscripción y publicación de los documentos que se generen durante la ejecución, terminación y liquidación del contrato y demás aspectos inherentes con la naturaleza del contrato de arrendamiento.

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

## 2.2. Especificaciones técnicas

El inmueble que se entrega en arrendamiento será un área parcial de 2.500m<sup>2</sup> determinado El espacio objeto de arrendamiento se identifica como Espacio N° 3, con área de 29,22m<sup>2</sup>, hace parte del inmueble que ocupa la Cárcel del Circuito de Yarumal, Antioquia, ubicado en la carrera 21 N° 20-11, con destinación para actividades comerciales, delimitado así: Por el **Nororiente**, en línea recta, entre los puntos 1 y 2, en una longitud aproximada de 8.59 metros lineales longitud aproximada de 3.40 metros lineales con espacio N° 2, por el **Suroccidente**, en línea recta entre los puntos 3 y 4, en una longitud **Noroccidente**, en línea recta, entre los puntos 4 y 1, punto de partida, en longitud aproximada de 3.40 metros lineales, con el Centro Penitenciario; por el **Cenit**, con el centro penitenciario. Se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente, con carácter de cuerpo cierto, el arrendatario declara conocer las características físicas y el estado de conservación del inmueble y las acepta expresamente con la firma del contrato.




### 2.2.1. Adquisición de bienes

No aplica, se trata de un contrato de arrendamiento.

### 2.2.2. Requerimientos ambientales

No aplica, por tratarse de un contrato de arrendamiento cuya destinación corresponde a establecimiento de comercio, no obstante el arrendatario y en lo que le sea aplicable, dará cumplimiento a las fichas técnicas ambientales diseñadas para algunos objetos específicos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, las cuales podrá consultar en el siguiente Link: <https://www.minambiente.gov.co/index.php/component/content/article/155-plantilla-asuntos-ambientales-y-sectorial-y-urbana-8>

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

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

Se trata de un contrato de arrendamiento en el que el Departamento de Antioquia funge como Arrendador y del cual no surge relación laboral alguna con los asociados y/o trabajadores vinculados con el arrendatario, tal como se establece en cláusula contractual. No obstante, la sociedad deberá acreditar, en caso de que contrate trabajadores para el servicio de la Asociación, que se encuentra al día en el pago de los aportes de seguridad social integral y parafiscales, tanto para la suscripción como para la liquidación del contrato.

#### 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 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
- 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 el arrendamiento fue recomendado por el Comité de Administración de Bienes en sesión del 14 de febrero de 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
-----------------	----------------	--------------	-----------------	-----------------

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

80000000	801300000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
----------	-----------	----------	----------	---

### 2.3. Partes

**Arrendador:** Departamento de Antioquia NIT 890900286-0

**Arrendatario:** Maria Alejandra Guzmán Hernández C.C. 1.042.774.299

**2.4. Plazo:** Nueve (9) meses sin superar el 31 de marzo de 2027

### 2.5. Lugar de ejecución y entrega

Municipio de Yarumal - 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**

##### **Secretaría de Suministros y Servicios**

Calle 42B N° 52-106, piso 3, Medellín

Medellín, Antioquia

Correo electrónico: [gestiondocumental@antioquia.gov.co](mailto:gestiondocumental@antioquia.gov.co)

#### **Maria Alejandra Guzmán Hernández**

Dirección Carrera 21 N° 20-11

Yarumal Antioquia

Correo electrónico: [alejaguz11@hotmail.com](mailto:alejaguz11@hotmail.com)


### 2.6. Identificación del contrato que se pretende celebrar

Arrendamiento de inmueble

### 2.7. Obligaciones de las Partes

#### 2.7.1. Obligaciones Generales de las partes

- 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.


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

- Coordinar conjuntamente, la realización de visitas técnicas de campo y demás eventos que se consideren necesarios en cumplimiento del objeto.
- Mantener un 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 bien 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 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



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

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 mensualmente, 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 en 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.
- 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.

 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

### 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:

**“... Delos 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 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)

En cuanto a la modalidad de selección, procede la modalidad de Contratación Directa de acuerdo a lo consagrado 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 expresa:


“... las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa...”

Al mismo tiempo constituyen fundamento de la modalidad de selección la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, y Decreto Nacional 1082 de 2015.

En virtud de los principios de transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal la elección del contratista se realiza por la modalidad de Contratación Directa, consagrada en el artículo 2° numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007.

Por otra parte, el Decreto Nacional 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 pueden las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, modalidad de carácter excepcional, en virtud de la cual las Entidades Públicas en los casos que expresa y taxativamente indica la norma puede celebrar contratos sin necesidad de realizar previamente un proceso de licitación pública o concurso, mediante un trámite simplificado, abreviado, ágil y expedito.

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

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

#### 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

En relación con el precio del contrato de arrendamiento, el Código Civil señala:

“Artículo 1975. El precio debe consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámese renta cuando se paga periódicamente.”

“Artículo 2002. El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que se sigue: La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.


(...)”

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 consideración del uso que el Arrendatario da al inmueble, relacionado con actividades comerciales y de prestación de bienes y servicios propios de la región, desarrolladas en el sector del Puente de Occidente.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, por regla general lo definen las partes libremente, cuando no se trata de arrendamiento de vivienda, y generalmente 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 si lo hace con la Ley 820 de 2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmueble con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o ser determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda del sector donde se encuentra ubicado el bien arrendado.

Lo anterior porque se presenta un vacío normativo puesto que la ley no refiere ni en forma positiva ni negativa frente a la fórmula o manera de aplicar el incremento del canon de arrendamiento cuando se presenta la renovación y por tanto es un elemento que las partes deben definir.

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 por la suma de un **millón cuatrocientos cincuenta y seis mil doscientos cincuenta y ocho pesos M.L. (\$1.456.258) Incluido el IVA** y, el valor estimado del contrato, teniendo en cuenta el plazo de nueve (9) meses, será de **trece millones ciento seis mil trescientos veintidós pesos M.L. (\$13.106.322) incluido el IVA**.

 <b>GOBERNACION DE ANTIOQUIA</b> REPUBLICA DE COLOMBIA	<b>ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS</b>		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
MARIA ALEJANDRA GUZMÁN H.	\$1.111.486	\$112.260	\$1.223.746	\$232.512	\$1.456.258	\$13.106.322

**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 las empresas prestadoras con las que el arrendador contrate estos, y deberá cancelar en la oportunidad indicada siendo el responsable de pagar las sanciones, costas y multas que las empresas prestadoras de servicios públicos o cualquier autoridad impongan, por la infracción a los respectivos reglamentos, por falta de pago u otros hechos imputables al Arrendatario.

**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, la señora MARIA ALEJANDRA GUZMÁN HERNÁNDEZ. manifestó oportunamente su interés en continuar utilizando el inmueble objeto de arrendamiento y allegó la documentación requerida para la celebración de un nuevo acuerdo contractual.

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

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 contrato que establezca expresamente las condiciones que regirán la relación entre las partes para el nuevo período de ocupación del inmueble.

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 del inmueble 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**

MARIA ALEJANDRA GUZMÁN HERNÁNDEZ reúne los requisitos de orden jurídico para suscribir el contrato de arrendamiento, de acuerdo con los siguientes documentos que obran en el expediente:

- Certificado de registro mercantil
- 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 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
- RUT
- Certificado REDAM
- Consulta de antecedentes 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

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

### 5.1.2. Requisitos de orden técnico

MARIA ALEJANDRA GUZMÁN HERNÁNDEZ es una persona natural que ejecuta actividades comerciales con sujeción a las disposiciones legales, con domicilio principal en el municipio de Yarumal, correo electrónico [alejaguz11@hotmail.com](mailto:alejaguz11@hotmail.com), tiene capacidad jurídica, financiera, de experiencia y organización para cumplir con las obligaciones del contrato de arrendamiento.

### 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.

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

## 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.

## 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

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

término, El Arrendatario deberá ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

#### **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 2026060505471 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.



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

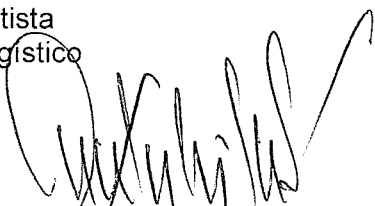
## 12. ANEXOS

- Resolución designación del Comité Asesor y Evaluador
- Matriz de riesgos
- Análisis de sector
- Certificado de existencia y representación social
- 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
- 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



**ANA PATRICIA PATIÑO A.**

Profesional Especializado  
Rol Jurídico



**DANIEL SANÍN MANTILLA**

Director de Bienes y Seguros  
Rol Técnico

Fecha de creación:

Fecha de Aprobación:

