DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

INSTITUTO DE CULTURA Y PATRIMONIO DE ANTIOQUIA

RESOLUCIÓN NÚMERO 288 DE 2026

(26 de junio de 2026 **)**

"Por medio de la cual se justifica la celebración de un contrato de arrendamiento con Pensiones de Antioquia mediante la modalidad de contratación directa"

EL DIRECTOR DEL INSTITUTO DE CULTURA Y PATRIMONIO DE ANTIOQUIA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, debidamente facultada para suscribir contratos de conformidad con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, con sus respectivos decretos reglamentarios, y

CONSIDERANDO QUE:

1. El Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia es una entidad descentralizada, creada mediante el Decreto Ordenanzal No. 0494 del 28 de febrero de 2011, modificado posteriormente por los Decretos Ordenanzales No. 02120 y 02132 ambos de 2011; éste se constituye como establecimiento público, dotado con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente. De acuerdo a lo establecido en los actos administrativos de creación de la Entidad, la constitución de los bienes como persona jurídica está dado entre otros por la sede patrimonial PALACIO DE LA CULTURA "RAFAEL URIBE URIBE", así como los bienes muebles y equipos técnicos de funcionamiento, obras de arte, y otros bienes muebles de valor cultural declarados y no declarados que están dentro de las instalaciones de dicho equipamiento. Es así como el Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe se constituye en el principal activo y sede principal del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, misma edificación que mediante acta de entrega anticipada del día 17 de septiembre de 2013 fue cedida por la Gobernación de Antioquia, y que según Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Medellín Norte, se radica con No. 2014-9623, la anotación No. 5 de fecha 03 de marzo de 2014, el acta de entrega del inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 01N-5000330 al Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, entidad que a partir de ese momento tiene la propiedad real sobre el edificio, dando cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza 34 de 2010 y seguidamente al Decreto Ordenanzal No. 0494 de 2011, modificado por los Decretos Ordenanzales 02120 y 02132 de 2011. Una vez la propiedad del Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe pasa a ser del Instituto de Cultura Patrimonio de Antioquia, dicha institución adquiere el compromiso de su sostenimiento y administración. Es importante señalar que los recursos que ingresan al Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia provienen de la Gobernación de Antioquia, como así lo ordena el artículo 7° de la Ordenanza 34 de 2010, entre otros, sin embargo es importante para la entidad que se generen otro tipo de ingresos

INSTITUTO DE CULTURA Y PATRIMONIO DE ANTIOQUIA

tales como el que se genera por concepto de arrendamiento, que se convierten en recursos que ayudan en parte a suplir necesidades de funcionamiento de la entidad, propendiendo de esta manera por generar ingresos propios.

2. El artículo 1974 del Código Civil indica que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales. Por lo tanto, el Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia como propietario actual del inmueble Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe", ostenta la competencia para suscribir contratos de arrendamiento.

3. Desde el año 2013 se ha suscrito con la entidad Pensiones de Antioquia contratos de arrendamientos cuyo con el objeto de "Entregar a título de arrendamiento espacios (S-1) espacios ubicados en el nivel inferior del Palacio de Cultura "Rafael Uribe Uribe", para el funcionamiento de Pensiones Antioquia". Cada año la entidad ha presentado manifestación de interés para suscribir un nuevo contrato, atendiendo su necesidad del espacio. Por otra parte, se ha calculado el incremento del canon de arrendamiento de acuerdo con el incremento del IPC.

4. Ante la finalización del contrato 004-2025 entre el Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia y Pensiones de Antioquia, se envió oficio con fecha 01/06/2026 donde se realizó propuesta de arrendamiento para el año 2026 a Pensiones de Antioquia; para que informará si estaba interesado en hacer un nuevo contrato para el arrendamiento de las oficinas del nivel 0-1 del Palacio de Cultura Rafael Uribe Uribe. En respuesta a la comunicación enviada por parte del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, la entidad Pensiones de Antioquia, envío comunicación de fecha 03/06/2026 informando que está interesado y aprueba la propuesta de arrendamiento con su respectivo canon.

5. Igualmente es importante señalar que los recursos que ingresan al Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia provienen de la Gobernación de Antioquia, como así lo ordena el artículo 7° de la Ordenanza 34 de 2010, entre otros, sin embargo es importante para la entidad que se generen otro tipo de ingresos tales como el presente, proveniente de un contrato de arrendamiento, que se convierten en recursos que ayudan en parte a suplir necesidades de funcionamiento de la entidad, propendiendo de esta manera por generar ingresos propios.

6. El artículo 1974 del Código Civil indica que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales. Por lo tanto, el Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia como propietario actual del inmueble Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe", celebrará el contrato de arrendamiento de que trata el presente estudio previo.

7. El artículo 1974 del Código Civil indica que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales. Por lo tanto, el Instituto de Cultura y Patrimonio

de Antioquia como propietario actual del inmueble Palacio de la Cultura "Rafael Uribe Uribe", celebrará el contrato de arrendamiento de que trata el presente estudio previo.

8. El literal i) del numeral 4º del Artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 establece:

> *"Artículo 2º. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
>
> *(…)*
> *4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
>
> *(…)*
>
> *El arrendamiento o adquisición de inmuebles".*

De igual manera el artículo 1974 del Código Civil indica:

> *"ARTICULO 1974. COSAS OBJETO DE ARRENDAMIENTO. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso".*

Dicha modalidad de contratación se encuentra reglamentada en el artículo 2.2.1.2.14.11 del Decreto 1082 de 2015 que establece:

> *"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, establece: ***"ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.*** *Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. ***Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble."***

   Dentro de la cadena del sector inmobiliario existen varios subsectores que conforman su estructura, es el caso de las bodegas industriales, locales comerciales, oficinas, conjuntos residenciales, apartamentos y casas, entre otros. El comportamiento del valor comercial en

las diferentes categorías no ha sido ajeno a la valorización y crecimiento que han presentado los precios de la vivienda en el territorio nacional. El precio comercial de estas propiedades depende de muchas variables de orden económico como también administrativo, hablamos de factores como oferta y demanda, precios de los materiales, inversión en la industria, y una variable que por muchos inversionistas no es percibida y se trata de la gestión y administración de un bien inmobiliario
Valorización Subsectores Inmobiliarios. **Oficinas**.

Para analizar el comportamiento, evolución y valorización de un bien inmobiliario se debe tener en cuenta varios factores que influyen directamente:

- ✓ **Ubicación:** Este factor juega un papel fundamental, puesto que se tiene en cuenta aspectos como el estrato económico, zona comercial y tipo de área urbanizable.
- ✓ **Instalaciones:** Una de las consideraciones principales radica en el estado en que se encuentra el predio y las disposiciones en cuestión infraestructura con las que esta cuenta.
- ✓ **Área del inmueble:** Corresponde a la cantidad de terreno con que cuenta el predio, medido generalmente en metros cuadrados m^2.
- ✓ **Administración de Inmuebles:** Hace referencia a todas aquellas funciones de manejo y gestión de las propiedades, garantizando el valor del patrimonio mediante una eficiente labor.
- ✓ **Valor del metro cuadrado (m^2):** Corresponde al precio del m^2 construido o en planos con que cuenta el predio en cuestión.
- ✓ **Otros factores:** La variación del avaluó comercial del predio, la tasa de ejecución en hipotecas, puntaje de la construcción, entre otros, influyen también en el valor comercial de venta y arrendamiento de un inmueble.

Según cifras del DANE, **en porcentaje de la variación anual acumulada para el Índice de Precios al consumidor IPC calculado del 1 de noviembre de 2024 al 30 de noviembre de 2025 en Colombia para el año 2026 fue de 5.03%,** porcentaje de la variación anual acumulada para el índice de precios al consumidor - IPC lo que da el punto de partida para establecer el IPC para el año 2026, es así como se tuvo en cuenta el incremento del IPC calculado de noviembre de 2024 a noviembre 2025 para aumentar el canon de arrendamiento para el año 2026 y otras variables; como qué el arrendatario es una entidad pública de la Gobernación de Antioquia.

AREA CALCULADA	VALOR M2	AÑO	CANON	IVA	VALOR +IVA	% INCREMENTO
285.94	41,079.16	valor 2026	11,746,175	2,231,773	13,977,948	5.03%

Así mismo desde el año 2013 se ha suscrito con la entidad Pensiones de Antioquia contratos de arrendamientos cuyo objeto es “Entregar a título de arrendamiento espacios (S-1) espacios ubicados en el nivel inferior del Palacio de Cultura “Rafael Uribe Uribe”, para

el funcionamiento de la Pensiones Antioquia. Cada año la entidad ha presentado manifestación de interés para continuar con el uso del espacio.

2. ***"Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."***

En relación a este punto debemos señalar que en la ciudad de Medellín muy pocos son los inmuebles declarados como patrimonio cultural del ámbito nacional (monumento nacional) dada su condición arquitectónica, en este sentido no existen muchas fuentes de verificación en relación a precios de canon de arrendamiento de oficinas o locales en condiciones similares al que se pretende arrendar, tal como se evidenciara en el punto anterior, el único inmueble en el sector con condiciones similares es el Museo de Antioquia, por tanto, se procedió a verificar si se tiene arrendado locales u oficinas en ese inmueble para lo cual vía telefónica informaron si tienen locales comerciales en arriendo sin embargo la información contractual correspondía a información confidencial; información proporcionada por la funcionaria Sandra Patricia Peña Ejecutiva comercial del Museo de Antioquia. Por otra parte, existe un mercado inmobiliario en el centro de Medellín donde se puede establecer valores a través de las oficinas de arrendamiento incluso de la propia Lonja gremio inmobiliario de la ciudad de Medellín que regula las tarifas comerciales de arrendamiento de oficinas.

3. *Antecedentes*

El Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia ha adelantó un contrato para el arrendamiento de espacios con esta entidad así:

- ✓ En el año 2013, se suscribió el contrato No. 442-2013 para el arrendamiento de nueve (9) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de ocho millones de pesos m.l. ($8.000.000), un plazo de Siete (7) meses y veinticinco (25) días, comenzando desde el 25 de noviembre de 2013 hasta el 20 de julio de 2014, para un presupuesto oficial de sesenta y dos millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete pesos ($62.666.667).

- ✓ En el año 2014, se suscribió el contrato No. 196-2014 para el arrendamiento de nueve (9) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de ocho millones de pesos m.l. ($8.000.000), un plazo de cinco (5) meses y once (11) días, comenzando desde el 21 de julio hasta el 31 de diciembre de 2014, para un presupuesto oficial de cuarenta y dos millones novecientos treinta y tres mil trescientos treinta y tres pesos.

- ✓ En el año 2015, se suscribió el contrato No. 001-2015 para el arrendamiento de diez (10) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de ocho millones de pesos

m.l. ($8.000.000) para los meses de enero y febrero, y nueve millones quinientos mil pesos m.l ($9.500.000) para los meses de marzo a diciembre, un plazo de un (1) año, comenzando desde el 05 de enero hasta el 31 de diciembre de 2015, para un presupuesto oficial de ciento once millones de pesos m.l ($111.000.000).

- ✓ En el año 2016, se suscribió el contrato No. 001-2016 para el arrendamiento de diez (10) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de diez millones ciento cuarenta y tres mil ciento cincuenta pesos m.l. ($10.143.150), con un plazo de hasta el 31 de diciembre de 2016, comenzando desde el 15 de enero hasta el 31 de diciembre de 2016, para un presupuesto oficial de ciento diez y seis millones seiscientos cuarenta y seis mil doscientos veinticinco pesos m.l. ($116.646.225) IVA incluido.

- ✓ En el año 2017, se suscribió el contrato No. 001-2017 para el arrendamiento de diez (10) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de once millones tres mil setecientos ochenta y siete pesos ($11.003.787) IVA incluido, con un plazo de hasta el 31 de diciembre de 2017, comenzando desde el 19 de enero hasta el 31 de diciembre de 2017, para un presupuesto oficial de ciento veinticinco millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ciento setenta y dos pesos m.l. ($125.443.172), IVA incluido

- ✓ En el año 2018, se suscribió el contrato No. 002-2018 para el arrendamiento de diez (10) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de once millones cuatrocientos cincuenta y tres mil ochocientos cuarenta y dos pesos ($11.453.842);. con un plazo de hasta el 31 de diciembre de 2018, para un presupuesto oficial de ciento veinticinco millones cuatrocientos cuarenta y tres mil ciento setenta y dos pesos m.l. ($134.009.951), IVA incluido

- ✓ En el año 2019 se suscribió el contrato No. 001-2019 para el arrendamiento de ocho (8) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de ($11.828.383) once millones ochocientos veinte ocho mil trecientos ochenta y tres pesos, IVA incluido, con un plazo hasta el 31 de diciembre de 2019, comenzando desde el 02 de enero de 2019. para un presupuesto oficial de ciento cuarenta y un mil quinientos cuarenta y seis mil trecientos diez y siete pesos ($141.546.317)

- ✓ En el año 2020 suscribió el contrato No. 002-2020 para el arrendamiento de ocho (8) espacios, con un valor de canon de arrendamiento mensual de ($12.277.091) doce millones doscientos setenta y siete mil noventa y un pesos, IVA incluido, con un plazo hasta el 31 de diciembre de 2020, comenzando desde el 20 de enero de 2020. para un presupuesto oficial de ciento treinta y nueve millones ciento cuarenta y nueve mil noventa y un pesos ($139.149.091). IVA incluido.

- ✓ En el año 2021 suscribió el contrato No. 001-2021 para el arrendamiento de espacios en el nivel inferior del Palacio de Cultura, con un valor de canon de arrendamiento mensual

INSTITUTO DE CULTURA Y PATRIMONIO DE ANTIOQUIA

de ($12.750.000) doce millones setecientos cincuenta mil pesos, IVA incluido, con un plazo hasta el 31 de diciembre de 2021, iniciando desde el 5 de enero de 2021. para un presupuesto oficial de ciento cincuenta y tres millones de pesos ($153.000.000). IVA incluido.

- ✓ El día 30 de diciembre de 2021 se tramito modificación al contrato ampliándolo en seis meses más es decir hasta el 30 de junio de 2022 con una adición de cincuenta y seis millones quinientos ochenta y tres mil quince pesos $56.583.015 Iva incluido.

- ✓ El día 23 de junio se recibió solicitud tramitar contrato de arrendamiento No. 044 de 2022 por parte de Pensiones Antioquia para el segundo semestre de 2022 y el mismo día se envió respuesta de aceptación por parte del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia. Por valor de Sesenta y un millones ochocientos veintitrés mil setecientos sesenta y ocho pesos m.l ($ 61.823.768).

- ✓ En el año 2023 se suscribió No. 001 de 2023 por cinco meses desde el 3 de enero hasta el 3 junio de 2023, por valor de Cincuenta y cinco millones seiscientos veintisiete mil setenta y cinco pesos m.l ($55.627.075).

- ✓ En el año 2023 se suscribió No. 057 de 2023 por 6 meses y once días desde el 20 de junio hasta el 31 diciembre de 2023, por valor de Setenta y un millones doscientos dos mil seiscientos cincuenta y seis pesos ($71.202.656) IVA incluido.

- ✓ En el año 2024 se suscribió No. 003-2024 por 12 meses por valor Ciento cincuenta y un millones ochocientos mil pesos ($151.800.000) IVA incluido.

- ✓ En el año 2025 se suscribió No. 004-2025 por 12 meses por valor Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos noventa y un mil trecientos noventa y dos pesos ($159.691.392) IVA incluido.

Incremento

El incremento se proyectó a partir del 01 de enero de 2026 en la adición realizada al contrato 004-2025, con el resultado del porcentaje de la variación anual acumulada para el índice de precios al consumidor - IPC calculado de 01 de noviembre de 2024 al 30 de noviembre de 2025, información publicada por el DANE en el sitio web así:

AREA CALCULADA	VALOR M2	AÑO	CANON	IVA	VALOR +IVA	% INCREMENTO
285.94	41,079.16	valor 2026	11,746,175	2,231,773	13,977,948	5.03%

Se considera que el valor del presente contrato se estipula en la suma de **OCHENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y UN MIL SETENTA Y CUATRO PESOS ($88.061.074) IVA incluido**, para un canon mensual de **TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL**

NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($13.977.948) **incluido IVA** y un valor de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS** ($**4,193,384**) IVA incluido por los días proyectados del mes de junio 2026. Este valor incluye servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado y servicio de vigilancia en las zonas externas. El arrendatario por su cuenta debe pagar los servicios públicos de telecomunicaciones (telefonía, internet y conectividad).

9. Mediante acta 26 de junio de 2026, el Comité Asesor de Contratación del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia, determinó procedente recomendar la celebración de un contrato de arrendamiento con Pensiones de Antioquia, con el siguiente objeto: "Entregar a título de arrendamiento espacios ubicados en el nivel inferior del Palacio de Cultura "Rafael Uribe Uribe", para el funcionamiento de Pensiones de Antioquia", por un valor de de **OCHENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y UN MIL SETENTA Y CUATRO PESOS ($88.061.074) IVA incluido** y un plazo desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.

En mérito de lo expuesto, el Director del Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. Adoptar como modalidad de selección la **CONTRATACIÓN DIRECTA** a través de la celebración de un contrato de arrendamiento, fundamentado en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, en el artículo 2.2.1.2.14.11 del Decreto 1082 de 2015 y en el artículo 1974 del código civil.

ARTÍCULO 2º. Suscribir un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** entre el **INSTITUTO DE CULTURA Y PATRIMONIO DE ANTIOQUIA** y **PENSIONES DE ANTIOQUIA**, con el siguiente **OBJETO**: "Entregar a título de arrendamiento espacios ubicados en el nivel inferior del Palacio de Cultura "Rafael Uribe Uribe", para el funcionamiento de Pensiones de Antioquia", por un **VALOR** de **OCHENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y UN MIL SETENTA Y CUATRO PESOS ($88.061.074) IVA incluido**, para un canon mensual de **TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS ($13.977.948**) **incluido IVA** y un valor de **CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS** ($**4,193,384**) IVA incluido por los días proyectados del mes de junio 2026, y un plazo desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.

ARTÍCULO 3º. Los estudios y documentos previos pueden ser consultados en la plataforma SECOP II, página web www.contratos.gov.co.

ARTÍCULO 4º. Contra el presente acto no procede recurso alguno de conformidad con lo establecido en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5°. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Medellín, 26 de junio de 2026

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

ROBERTO JOSÉ RAVE RÍOS
Director
Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia

Elaboró:	Revisó
WILLIAM ALFONSO GARCIA TORRES P.U Lider Jurídico	**OLGA LUZ GIRALDO GÓEZ** Profesional U. Bienes