NECESIDAD DE CONTRATACIÓN: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LOCAL #5 DEL CENTRO COMERCIAL LA CANDELARIA, POBLADO CAMPESTRE, MUNICIPIO DE CANDELARIA (CARRERA 37, MZN 25), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO EN EL CORREGIMIENTO DEL POBLADO CAMPESTRE DE CANDEASEO SA ESP.

FECHA: JULIO 2026

DIRECCIÓN O ÁREA: DIRECCION ADMINISTRATIVA

VALOR: $ (9.639.000) =

LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: LOCAL #5 DEL CENTRO COMERCIAL LA CANDELARIA, POBLADO CAMPESTRE, MUNICIPIO DE CANDELARIA (CARRERA 37, MZN 25).

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar invitaciones y el contrato, estos deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del proceso de contratación y contener los siguientes elementos:

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

De conformidad con lo estipulado en la Ley 142 de 1994, Decretos y Acuerdos reglamentarios, corresponde a la EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PUBLICO DE ASEO DE CANDELARIA-CANDEASEO S.A E.S.P. cumplir con los fines estatales y más concretamente con la continua y eficiente prestación de servicios públicos domiciliarios de su competencia.

CANDEASEO S.A. E.S.P., es la encargada de la prestación de los servicios de aseo garantizando la calidad y eficiencia en la prestación del servicio público domiciliario del municipio de Candelaria. La dirección administrativa dentro de la estructura organizacional hace parte de los procesos de apoyo de la entidad y su gestión se enmarca en adquirir y administrar los bienes y servicios que demande la empresa; Es imperativo mantener la continuidad de la Oficina de Atención al Ciudadano, tal como se establece en el Plan Estratégico 2024-2027 ***'Hacia la transformación del servicio público de aseo'***.

En cumplimiento con la política del Modelo Integrado de Planeación y Gestión que lleva el mismo nombre, el propósito fundamental es acercar los servicios a la comunidad, asegurando un mayor nivel de comodidad y calidad en el servicio. Esto se convierte en una ventaja competitiva frente a otras empresas que buscan ingresar para ofrecer sus servicios en la zona. Nuestro valor diferencial radica en la atención personalizada al ciudadano, un aspecto fundamental para cumplir con nuestra misión institucional.

Es responsabilidad de la dirección administrativa asegurar que las oficinas de atención al ciudadano mantengan estándares de calidad y cumplan con la infraestructura necesaria, la cual es fundamental para preservar la calidad en el servicio al usuario en las zonas y cumplir con los requisitos establecidos para la prestación del servicio de acuerdo a los requerimientos de área operativa.

Con el fin de fortalecer este proceso y teniendo en cuenta la importancia de atención al usuario en poblado campestre es importante garantizar la eficiencia en la prestación del servicio público para garantizar que las consultas y necesidades de los usuarios sean abordadas de manera accesible y sencilla, así como asegurar la prestación afectiva, transparente y eficiente de los servicios, es relevante destacar que el municipio de candelaria ha expandido su área de cobertura en el servicio.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

El presente contrato tiene por objeto: **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LOCAL #5 DEL CENTRO COMERCIAL LA CANDELARIA, POBLADO CAMPESTRE, MUNICIPIO DE CANDELARIA (CARRERA 37, MZN 25), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ATENCIÓN AL USUARIO EN EL CORREGIMIENTO DEL POBLADO CAMPESTRE DE CANDEASEO SA ESP**

CLASIFICADOR DE BIENES O SERVICIOS	**Código UNSPSC 80131502 Producto:** Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

ALCANCE DEL OBJETO:

ACTIVIDADES A DESARROLLAR:

ACTIVIDADES A DESARROLLAR:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El Arrendador se obliga a:

1) Entregar al CANDEASEO S.A.E.S.P. el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previo inventario si a bien lo relaciona el arrendador en la propuesta presentada.

2) En mantener el Inmueble, los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de CANDEASEO S.A.E.S.P.

3) Mantener indemne a CANDEASEO S.A.E.S.P. de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

EL ARRENDATARIO se obliga a:

1)- Usar el inmueble según los términos del contrato.

2)- Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural.

3)-Cancelar los cánones de arrendamiento.

4)- Restituir el inmueble a la terminación del contrato.

5)-No subarrendar el inmueble o ceder el contrato a otra persona natural o jurídica.

6) Entregar físicamente el inmueble. –

7)Entregar el inmueble al día en los servicios públicos a la terminación del contrato.

8)-Entregar el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento.

9) -Mantener en buen estado de pintura la totalidad del inmueble.

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será a partir de la suscripción del contrato hasta el **31 de diciembre de 2026**, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y legalización del mismo.

MODALIDAD DE SELECCIÓN

El artículo 32 de la Ley 142 de 1994, establece que el régimen de contratación aplicable a las empresas que prestan servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias es el derecho privado, el artículo 31 de la misma ley refiere que, en Concordancia con el Estatuto General de la Contratación Pública. Modificado por el art. 3 de la Ley 689 de 2001. Los contratos que celebren las entidades estatales que prestan los servicios públicos a los que se refiere esta Ley, y que tengan

por objeto la prestación de esos servicios, se regirán por el parágrafo 1 del artículo 32 de la ley 80 de 1993 y por la presente Ley, salvo en lo que la presente Ley disponga otra cosa.

De conformidad con el Acuerdo No. 004 del 10 de noviembre de 2021 modificado por el acuerdo 009 del 26 de diciembre de 2023 mediante el cual se actualiza el trámite de contratación capitulo tercero- Manual de Contratación de CANDEASEO SA ESP, La modalidad de selección establecida para este proceso corresponde a la modalidad de Contratación Directa.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para la asignación del presupuesto de la presente contratación, se efectuó un análisis sobre las actividades requeridas para el cumplimiento del contrato, asi mismo que en anteriores vigencias se ha contratado por valores similares. (debemos explicar cómo tasamos estos valores). Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del contrato se fija en **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($9.639.000).**

FORMA DE PAGO

El valor total de la presente contratación es **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($9.639.000),** el cual se cancelará en doce (06) cuotas de igual valor, por **UN MILLÓN SEISCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. ($1.606.500)** cada una, previa presentación y aprobación de cuenta de cobro y/o documento equivalente por parte del supervisor.

ANALISIS DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

Considerando la naturaleza del contrato de arrendamiento, no se estima necesario exigir indicadores financieros habilitantes, toda vez que la obligación principal del arrendador consiste en garantizar el uso y goce del inmueble objeto del contrato, sin que la ejecución contractual implique riesgos financieros significativos que hagan indispensable la verificación de una capacidad financiera específica.

ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En la ejecución del contrato, pueden llegar a presentarse causas previsibles que afectan la carga económica o financiera de las partes, las que en virtud del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 deben ser reconocidas y asumidas con el objeto de salvaguardar la adecuada ejecución y la finalidad de la contratación.
Para efectos del presente estudio y ejecución de su contrato, se efectúan las siguientes definiciones:

- **ESTIMACIÓN DEL RIESGO:** Es la valoración en términos monetarios o porcentuales respecto del valor del contrato, que se hace del riesgo previsible.
- **ASIGNACIÓN DEL RIESGO**: Es el señalamiento que se hace de la parte contractual que debe asumir el riesgo.
- **RIESGO PREVISIBLE**: Son los posibles eventos, hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de las actividades a ejecutar es factible su ocurrencia, por tratarse de riesgos normales que razonablemente se deben considerar al momento de proponer, celebrar el contrato y ejecutarlo, surgiendo así la obligación de asumirlo.
- **RIESGO IMPREVISIBLE**: Son aquellos eventos, hechos o circunstancias donde no es factible su previsión; es decir, no se visualiza su ocurrencia. Estos riesgos deberán estar considerados como costo del contrato en el ítem de gastos contingentes o imprevistos.

El Documento Conpes 3714 de 2011 clasifica los Riesgos de acuerdo con los siguientes tipos:

- **RIESGOS ECONÓMICOS**: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
- **RIESGOS SOCIALES O POLÍTICOS**: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.
- **RIESGOS OPERACIONALES**: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.
- **RIESGOS FINANCIEROS**: es (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones entre otros.
- **RIESGOS REGULATORIOS:** derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.
- **RIESGOS DE LA NATURALEZA**: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros.
- **RIESGOS AMBIENTALES**: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.
- **RIESGOS TECNOLÓGICOS**: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.

Por lo anterior, para la buena ejecución del presente objeto contractual se anexa matriz de riesgo

SUPERVISIÓN

La EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO DE ASEO DE CANDELARIA S.A. E.S.P., CANDEASEO S.A.E.S.P. ejercerá la supervisión, control y vigilancia de la ejecución del objeto del contrato a través de la Directora Administrativa o quien haga sus veces, quien tendrá como función verificar el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el Contratista.

Los Supervisores ejercerán un control integral sobre el desarrollo del proyecto, para lo cual podrá en cualquier momento exigir al Contratista la adopción de medidas para mantener durante la ejecución del contrato las Condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este.

Así mismo, los Supervisores están autorizados para ordenar al Contratista la corrección en el menor tiempo posible de los desajustes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.

El Contratista deberá acatar las órdenes que le imparta por el supervisor; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito antes de proceder a ejecutarlas, en caso contrario, responderá solidariamente con el supervisor, si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para la Entidad contratante.

CANDEASEO S.A.E.S.P. podrá en cualquier momento, ordenar la suspensión de los trabajos, si por parte del Contratista existe un incumplimiento sistemático de las instrucciones impartidas por el Supervisor, sin que el Contratista tenga derecho a reclamos o ampliación del plazo.

ANALISIS DEL VALOR ESTIMADO SEGÚN ESTUDIOS DEL MERCADO

Para efectos de apoyo a la gestión en el mercado se encuentra una diversidad de ofertas que se han realizado, relacionado con el presente objeto contractual dentro de los cuales encontramos:

INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Información

CHEC S.A. E.S.P. BIC

Precio estimado total: 13.946.869 COP

Número del proceso: CT-02223 ARRENDAMIENTO BELALCAZAR

Título: ARRENDAMIENTO DE OFICINA DONDE FUNCIONARÁ LA LOCALIDAD DE BELALCAZAR

Fase: Presentación de oferta

Estado: Publicado

Tipo de proceso: Contratación régimen especial

Datos del contrato

Tipo de contrato: Otro

Justificación de la modalidad de contratación: Regla aplicable

Dirección de ejecución del contrato: KM 2 SALIDA A CHINCHINA ESTACIÓN URIBE Manizales Caldas COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Lista adicional de códigos UNSPSC:

Lotes? ○ Sí ◉ No

Publicidad Proceso

Tender Publicity

INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Información

CHEC S.A. E.S.P. BIC

Precio estimado total: 40.800.000 COP

Número del proceso: CT-02223 ARRENDAMIENTO SAMANA

Título: ARRENDAMIENTO DE OFICINA DONDE FUNCIONARÁ LA LOCALIDAD SAMANA

Fase: Presentación de oferta

Estado: Publicado

Tipo de proceso: Contratación régimen especial

Datos del contrato

Tipo de contrato: Otro

Justificación de la modalidad de contratación: Regla aplicable

Dirección de ejecución del contrato: KM 2 SALIDA A CHINCHINA ESTACIÓN URIBE Manizales Caldas COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Lista adicional de códigos UNSPSC:

Lotes? ○ Sí ◉ No

> INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Información

MINISTERIO DE TRANSPORTE*

Precio estimado total: 25.200.000 COP

Número del proceso: CD-1209-2026

Título: ARRIENDO PARA LA SEDE DE LA INSPECCIÓN FLUVIAL SOLANO.

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: ARRIENDO PARA LA SEDE DE LA INSPECCIÓN FLUVIAL SOLANO.

Tipo de proceso: Contratación directa.

Datos del contrato

Tipo de contrato: Rental of buildings

Justificación de la modalidad de contratación: Arrendamiento de inmuebles

Duración del contrato: 32 (Meses)

Fecha de terminación del contrato: 31/07/2026 11:59:00 PM (6/30-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Dirección de ejecución del contrato: Carla 24 A 62 – 49, Conjlejo Empresarial Gran Estación 2 Piso 9 Bogotá Distrito Capital de Bogotá COLOMBIA

Código UNSPSC: 80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Lista adicional de códigos UNSPSC:

JUSTIFICACIÓN DE SELECCIÓN PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Una vez realizado el análisis del mercado y evaluada la propuesta presentada por Amárales S.A.S., se concluye que esta constituye la oferta más favorable para los intereses de la entidad, por cuanto cumple con los requisitos jurídicos, técnicos y económicos exigidos para la contratación del arrendamiento del inmueble destinado al funcionamiento de la Oficina de Atención al Ciudadano en el sector de Poblado Campestre.

Adicionalmente, el inmueble objeto de arrendamiento ha venido siendo utilizado por la entidad desde el año 2020 como sede de atención al ciudadano, circunstancia que ha permitido su reconocimiento e identificación por parte de los usuarios como punto de referencia para la prestación de los servicios institucionales, asimismo, la entidad ha realizado adecuaciones e inversiones en la infraestructura física del inmueble, las cuales han permitido garantizar condiciones adecuadas para la atención al público y el desarrollo de las actividades administrativas propias de la operación, aunado a lo anterior, la ubicación estratégica del local dentro del centro poblado facilita el acceso de los usuarios a los servicios prestados por la empresa, contribuyendo a la oportunidad, continuidad y eficiencia en la atención, así las cosas, la permanencia en el inmueble evita traumatismos en la prestación del servicio, costos adicionales derivados de un eventual traslado y posibles afectaciones a la comunidad usuaria.

Por lo anterior, y considerando que el valor ofertado se encuentra acorde con las condiciones del mercado identificadas en el respectivo estudio, así como la experiencia satisfactoria derivada de las relaciones contractuales previamente suscritas con Amárales S.A.S., se determina que la propuesta presentada resulta conveniente y favorable para los intereses de la entidad, garantizando la continuidad del servicio y el cumplimiento de los fines institucionales.

Lo anterior, se decide en comité de compras amparado en la reunión del día 22 de junio de 2026, con acta No. 00112026

ANALISIS SOBRE EXIGENCIA DE GARANTIAS

Conforme al objeto del contrato, el párrafo del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, manual interno de contratación y su la modalidad, la empresa ha considerado que no es necesario solicitar al CONTRATISTA la expedición de póliza alguna, ya que el pago se realizara una vez se haya verificado el cumplido de lo requerido en el presente estudio previo para la ejecución del contrato.

MARGOT REINA ACOSTA **Directora administrativa**	**MARISOL MARTÍNEZ** **Gerente**

Anexo: Letras (#) Folios
Gestión Documental
Original Destinatario
Copia Según documento elaborado

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó	Crivel Martínez Banguera	Técnico Administrativo	
Elaboró	Margot Reina Acosta	Directora Administrativa	
Revisó	Marisol Ríos Ceballos	Directora Jurídico	
Aprobó	Marisol Martínez	Gerente	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

MATRIZ DE RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1		Interno	Contratación	Operacional	Que no se elaboré el registro presupuestal	Afectación al perfeccionamiento y legalización del contrato	4	5	9	Alto	Entidad	Elaborar el registro presupuestal en la etapa contractual	1	3	4	Media	Si	Entidad Estatal	A partir de la suscripción del contrato	Firma del Acta de Inicio	Verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato	Permanente
2		Externa	Contratación	Operacional	Omisión o suscripción tardía de los documentos necesarios para iniciar la ejecución del contrato	Afectación al perfeccionamiento y legalización del contrato	3	3	6	Alto	Entidad	Llevar a cabo una correcta revisión durante la etapa contractual	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal	Durante la etapa contractual	Hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato	Verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato	Permanente
3		Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta el cumplimiento de las actividades misionales de la entidad	3	4	7	Alto	Contratista	Supervisión de las obligaciones desarrolladas por el contratista	2	2	4	Bajo	Si	Entidad Estatal	A partir de la suscripción del acta de inicio	Firma del Informe final	Supervisión a las actividades asignadas conforme a las obligaciones del contrato / informes por avances del contrato	Permanente
4		Interno	Contratac	Operacion	Dar inicio a la ejecución del contrato sin el cumplimiento de los requisitos legales	Controversias Judiciales, investigaciones de entes de control	1	2	3	Bajo	Entidad	Correcta verificación en la etapa precontractual	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	Durante la etapa contractual	Hasta el perfeccionamiento y legalización del contrato	Verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato	Permanente

			ión	al																	
8		Externo	Ejecución	Operacional	El contratista no presenta los informes de acuerdo a lo estipulado en el contrato	Entorpece el seguimiento a la ejecución de las actividades, con la improbabilidad de obtener logros, hallazgos y alternativas de corrección oportunas	2	2	4	Bajo	Entidad Estatal	Notificación oficial al contratista sobre el incumplimiento en la periodicidad de la presentación de los informes	2	2	4	Bajo	Si	Servidor Publico designado como supervisor	Desde la legalización del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de notificaciones oficiales	Conforme a la periodicidad descrita en el contrato