ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO:
DANIELA ARBOLEDA MORALES	Secretaría de salud y protección social.	**28 de julio de 2026**

CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, modificado por Decreto Nacional 399 del 13 de abril de 2021, articulo 1. Las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

1. LA DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION

Los fines del Estado se encuentran estipulados en el Artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, el cual dispone: "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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

El Articulo 209° de la Constitución Política de Colombia, establece. "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. "(...) El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 preceptúa: "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 (...)"

Así mismo los artículos 13° y 40° de la norma *Ibidem*, disponen la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales estableciendo: "De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales (...) Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...) - Del Contenido del Contrato Estatal Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarías a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración."

Con base en lo anterior, el Código Civil en el TITULO XXVI. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO contempla el contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

"ARTICULO 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. 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".

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que trata acerca del arrendamiento de bienes inmuebles, estipula que los contratos de arredramiento o adquisición de inmuebles, se celebra mediante el proceso de contratación directa.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
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.

De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

La Administración Municipal, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, cuenta con un espacio conocido como Morgue ubicada en el Cementerio del Municipio, destinado al almacenamiento de los cadáveres humanos, restos u órganos y/o partes humanas que esperan ser identificadas o extracción para autopsia o viscerotomias, con el fin de determinar posibles causas de la muerte, eliminación por entierro, cremación u otro método.

El Ministerio de Salud y Protección Social ha reglamentado en numerables ocasiones y ha establecido los lineamientos que deben considerarse para la práctica de autopsias clínicas y médico legales, así como las viscerotomias.

Es por esto, que la entidad municipal requiere garantizar el servicio de morgue en el cumplimiento de la normatividad vigente, de lo contrario, se convertiría en un problema de salud pública, por el cual, se requiere dar cumplimiento a la Ley 009 de 1979, Decreto 786 de 1990, Decreto 351 de 2014, Resolución 1164 de 2002 de los Ministerios de Salud y Medio Ambiente y a su vez garantizar la operatividad de la morgue, en las condiciones legales exigidas y el cuidado permanente de sus instalaciones.

Se requiere dar acatamiento a una obligación del Municipio y cumplir con los requerimientos de sanidad, además de una administración de los diferentes elementos y/o herramientas que se requieren para las necropsias, es por esto que para satisfacer estas necesidades, la Administración Municipal requiere contratar espacios adecuados para el funcionamiento de la Morgue de La Unión Antioquia, conforme al cumplimiento de la normatividad vigente, de lo contrario, se convertiría en un problema de salud pública.

Satisfacer dicha necesidad garantiza la gestión integral de los residuos peligrosos desde su generación hasta su adecuada disposición final, utilizando procedimientos que permitan la protección de la salud humana y del medio ambiente; dando

cumplimiento estricto al buen manejo de dichos residuos sin que genere perjuicios a la sociedad. Adicionalmente, realizar la respectiva inactivación de los residuos peligrosos.

Es por lo anterior que el Municipio de La Unión requiere suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento con la Parroquia Nuestra Señora de Las Mercedes de La Unión, Antioquia, identificada con NIT 890.408.906-1, con el fin de garantizar la prestación de los servicios de práctica de autopsias clínicas y médico-legales, así como la realización de viscerotomías, asegurando la continuidad de este servicio esencial para el municipio.

Es importante señalar que durante los primeros tres (3) meses de la presente vigencia se contó con un contrato de arrendamiento para la prestación de estos servicios; sin embargo, dicho contrato fue terminado de mutuo acuerdo, toda vez que, durante la evaluación de las instalaciones, se identificó la necesidad de ejecutar adecuaciones y mejoras en la infraestructura física del inmueble. Estas intervenciones representaron una inversión adicional por parte del arrendador y fueron indispensables para garantizar el cumplimiento de las condiciones técnicas, sanitarias y de seguridad exigidas por la normatividad vigente, así como para asegurar espacios adecuados para la conservación y el manejo de los cuerpos y la prestación del servicio con los estándares de calidad requeridos.

Una vez culminadas las adecuaciones y alcanzado un acuerdo entre las partes respecto de las nuevas condiciones económicas derivadas de las mejoras realizadas, resulta procedente suscribir un nuevo contrato de arrendamiento que permita garantizar la continuidad en la prestación de este servicio esencial para la comunidad del Municipio de La Unión.

1.1. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

La Parroquia Nuestra Señora de las Mercedes de La Unión Antioquia con NIT. 890.408.906-1 y no otra persona y/o entidad, tiene en sus instalaciones, la morgue, por lo que es el único en capacidad de proveer el servicio requerido.

RELACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO

Así mismo esta contratación obedece a un proyecto y al cumplimiento del plan de desarrollo así:

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE SECTOR	PROGRAMA	PROYECTO	CODIGO PRODUCTO
La Unión somos Todos	3: SALUD Y BIENESTAR SOCIAL PARA TODOS	19 -SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL	1905-SALUD PUBLICA	"IMPLEMENTACIÓN DE LA SALUD PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN"	1905018-MORGUES DOTADAS.

2. OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE, UBICADAS EN EL CEMENTERIO DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, ANTIOQUIA".

Alcance del objeto: se pretende arrendar el inmueble (instalaciones destinadas a morgue municipal) ubicado en el Cementerio Municipal de La Unión (Antioquia), con dirección CL 18 No. 10-10 CEMENTERIO, ficha predial No. 14121854 y referencia catastral No. 05400010000010063000 1000000000, destinado al almacenamiento temporal de cadáveres humanos, restos u órganos y/o partes humanas que esperan ser identificadas o sometidas a procedimientos médico-legales, conforme a los protocolos y normas sanitarias aplicables. El inmueble se entrega con los espacios, accesos y dependencias necesarios para la operación. La constancia catastral disponible identifica a la Parroquia como poseedora. Antes de la aceptación del contrato deberá verificarse el certificado de tradición y libertad o el documento que acredite la propiedad o facultad suficiente para arrendar, así como la matrícula inmobiliaria, el área exacta y, si no se entrega la totalidad del predio, la descripción o linderos de la parte arrendada.

2.1. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO AL UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC: Clasificación según Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas para la prestación del servicio que se requiere corresponde a:

CÓDIGO UNSPC	DESCRIPCIÓN
801315	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Y EDIFICACIONES

CÓDIGO BPIN	202500000021070

Clase de contrato: Arrendamiento
Unidad de medida: Canon mensual.

2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ADICIONALES PARA EL CUBRIMIENTO DE LA NECESIDAD:

Para el desarrollo del objeto contractual, deberá cumplir con las siguientes condiciones específicas:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Son obligaciones del ARRENDADOR, además de las legales: (a) entregar el inmueble en condiciones de seguridad, sanidad y funcionamiento para el fin convenido; (b) garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante el plazo; (c) realizar las reparaciones necesarias que por ley correspondan al arrendador (estructurales o de conservación general), cuando no sean imputables al uso indebido del ARRENDATARIO; (d) permitir y no obstaculizar las adecuaciones locativas autorizadas; y (e) declarar y garantizar que cuenta con la facultad para dar en arrendamiento el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO frente a reclamaciones de terceros por falta de título o autorización.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Son obligaciones de EL ARRENDATARIO: (a) pagar oportunamente el canon; (b) pagar los servicios públicos y consumos a su cargo; (c) conservar el inmueble y efectuar las reparaciones locativas derivadas del uso ordinario; (d) no subarrendar ni ceder sin autorización; (e) permitir las visitas de verificación acordadas; y (f) restituir el inmueble al finalizar el contrato en el mismo estado en que fue recibido, salvo deterioro natural por uso legítimo.

1. SOPORTE JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad es la de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

La Ley 80 de 1993, señala en su Artículo 13. "DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. "*Los contratos que celebren las entidades a. que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley*"

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

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

Por su parte, el literal i), numeral 4, articulo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actora como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

La selección del arrendador se fundamenta en la aptitud del inmueble para satisfacer la necesidad identificada, en la facultad de la Parroquia para conceder su uso y goce y en el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario.

El contrato se regirá por la normativa de contratación estatal aplicable y, en lo no regulado, por las disposiciones civiles pertinentes sobre arrendamiento, siempre que no sean contrarias al régimen público.

2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DEL MERCADO:

Respecto de los arrendamientos, éstos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.

El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los negocios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores *(business-to-consumer)* sino también a otras compañías *(business-to-business).* Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de *business-tobusiness*.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario:

- Gobierno
- Salud/hospitales
- Eliminación de desechos
- Educación
- Banca
- Seguros
- Servicios financieros
- Servicios legales
- Medios de comunicación
- Ventas al por menor
- Casinos
- Turismo • Franquicias
- Inmobiliarias (subrayado y negrilla fuera del texto)
- Seguridad
- Hotelera
- Telecomunicaciones
- Transporte
- Comunicación
- Mercadeo

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

Hay actividades que pueden ser consideradas a la vez del sector secundario o del sector terciario. Este es el caso de las obras públicas, prestan un servicio a la sociedad, pero a la vez implican la construcción de infraestructura que es considerada como parte del sector secundario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo, lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información". ' Conforme a lo señalado en el Boletín Técnico, Comunicación informativa del DANE del 22 agosto de 201727,

informa: "(.) COMPORTAMIENTO DEL PIS POR GRANDES RAMAS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA "En el segundo trimestre de 2017 respecto al mismo periodo de 2016, el Producto Interno Bruto creció 1,3%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la mayor calda fue explotación de minas y canteras. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto creció 0,7%. Los principales crecimientos se presentaron en construcción; comercio, reparación, restaurantes y hoteles; y establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas. Por su parte, la actividad que registró la mayor caída fue Industria manufacturera. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior el incremento fue de 1,2%. Las actividades con mayor crecimiento fueron: Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; y actividades de servicios sociales, comunales y personales. Por su parte, la actividad que registró la calda más fuerte fue explotación de minas y canteras.

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS

En el segundo trimestre de 2017 frente al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama Establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas creció en 3,9%, explicado por el aumento de los servicios de intermediación financiera en 6,1%; las actividades empresariales y de alquiler en 3,2%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,7%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama aumentó en 1,1%. Este resultado obedeció al crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 3,6%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 0,5%. Por su parte, las actividades empresariales y de alquiler no presentaron variación. Durante el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, el valor agregado de la rama creció en 4,1%, explicado por el crecimiento de los servicios de intermediación financiera en 6,3%; las actividades empresariales y de alquiler en 3,7%; y actividades inmobiliarias y alquiler de vivienda en 2,9%

construcción de obras civiles en 3,7%, contrario a la construcción de edificaciones que cayó en 2,3%. El decrecimiento del valor agregado de las edificaciones obedeció a ia disminución en la producción de edificaciones residenciales en 7, 1% y de edificaciones no residencia"... En el segundo trimestre de 2017 el valor agregado de la rama Construcción creció en 0,3% respecto al mismo periodo de 2016, explicado por el crecimiento en las obras de civiles en 6,5%, mientras que cayó la construcción de edificaciones en 7,4%.

El decrecimiento del valor agregado de la construcción de edificaciones es explicado por la disminución en la producción de edificaciones residenciales en 9,1% Y de edificaciones no residenciales en 8,3%, mientras que los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,5%. 12 BOLETIN TÉCNICO COMUNICACIÓN INFORMATIVA (DANE) Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de la rama Construcción creció en 2,6%, comportamiento que se explica por el aumento en las cuales en 3,3%. Por su parte los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 0,3%

El valor agregado de la rama decreció en 0,6% en el primer semestre de 2017 respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por la caída en la construcción de edificaciones en 7,3%, en tanto que la de obras civiles creció en 5,0%. El decrecimiento de la construcción de edificaciones obedece a la caída en la producción de edificaciones residenciales en 8,7% Y de edificaciones no residenciales en 8,1%. Los trabajos de mantenimiento y reparación de edificaciones aumentaron en 1,6%.

2.2. ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DEL MERCADO:

La coyuntura económica que ha definido recientemente el comportamiento de diferentes sectores de la economía colombiana, en especial la ocasionada por cuenta de la pandemia del Covid-19 ha producido diversas consecuencias tanto favorables como desfavorables. Principalmente factores como la caída en los precios del petróleo y la devaluación del peso respecto a otras monedas, han provocado que la concepción de ser un país dependiente de los "commodities se transforme y promueva la generación de riqueza y producción de otros sectores de la economía.

En. Línea con lo anterior, el incremento del PIB per cápita, la inversión extranjera entrante y perspectivas de inversión en el país, han permitido que el desarrollo de diferentes segmentos inmobiliarios se consolide. La creciente llegada de turistas incentive el desarrollo hotelero, comercial y de entretenimiento. Los diferentes programas del gobierno para el desarrollo de vivienda VIS y el potencial ajuste en los precios y niveles de renta de vivienda No VIS y oficinas en las principales ciudades, han promovido que la dinámica del sector se enfoque en el desarrollo de ciudades secundarias. Es por este motivo que el sector Inmobiliario, en sus diferentes usos, ha presentado un gran avance en los últimos años y se espera que continúe desarrollándose conforme a los factores macroeconómicos y de expectativas de demanda que se derivan de los mismos.

Muchas personas buscan opciones que les den una buena rentabilidad con un nivel de riesgo bajo y piensan en la propiedad raíz. En Colombia, con una población que aun crece y que año a año ve migrar a personas de las áreas rurales a las ciudades, la demanda por vivienda ha sido siempre positiva, lo que ha generado un incremento de precios, no solo en vivienda, ya que los nuevos habitantes y las empresas requieren espacios adicionales en forma de bodegas, oficinas y locales comerciales; con lo que, en general, crece el valor de los inmuebles.

Cuando una persona quiere comprar una propiedad tiene que tener Claro que busca. Una cosa es querer una inversión con una renta alta y otra es estar pensando en obtener una valorización en unos años. La primera opción es para aquellos inversionistas que estén contemplando un horizonte de corto o mediano plazo y la segunda para los que tengan uno de largo plazo. Las personas que estén, buscando la renta más alta, deben saber que hay opciones distintas a la compra de vivienda.

La inversión en oficinas, bodegas, locales están dando una rentabilidad mayor. Para Francisco Pombo, evaluador y miembro de la Lonja de Propiedad Raíz, estas propiedades tienen cánones mensuales que están alrededor del 0,8% y 1,0%, mientras los arriendos de vivienda oscilan entre 0,5% y 0,6%. Aunque en el negocio inmobiliario nada está garantizado, lo cierto es que en este momento los inmuebles comerciales están produciendo una mayor rentabilidad.

Una inversión en propiedad raíz busca tener rentabilidad por el canon de arrendamiento y por la valorización que tiene en el tiempo. Sin embargo, las rentabilidades no son las mismas por tipo de inmueble. Las viviendas, normalmente, pagan un arrendamiento más bajo, alrededor del 0,5 % mensual del valor del inmueble, y se le resta la comisión de la firma arrendadora, un 10 % del canon, el impuesto predial, y, en algunas situaciones, la administración. El resultado neto termina en cerca de un 0,4 % mensual. La valorización en vivienda ha sido entre una y dos veces la inflación, entre 3 % y 6 % en cifras recientes, con lo que el retorno bruto de largo plazo para el inversionista es entre el 8 % y 11 % anual. Sin embargo, hay que tener en cuenta que los meses que pase sin estar alquilado, también hay que pagar predial y administración, además del mantenimiento.

Los locales comerciales tienden a tener un arrendamiento más alto, alrededor del 0,6 % a 0,7 % mensual sobre su valor. Hay casos más altos, sobre todo si se logran atar a las ventas del inquilino o a incrementos anuales de la inflación más un porcentaje. Sin embargo, la valorización en estos es muy volátil. Pueden duplicar su valor en un par de años, o si el sitio o el centro comercial

Caen en desgracia, los valores bajan incluso por debajo de su precio Estos pueden rentar tanto como un 20 % anual en plazos amplios o hasta negativo si las cosas no funcionan.

La valorizan de los inmuebles y la renta mensual que producen son aspectos que hacen que muchos colombianos consideren acertado invertir parte de su dinero en oficinas, locales comerciales y bodegas. Según el informe de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) "Actividad edificadora no residencial: balance del mercado y perspectivas en 2019", que se publicó en diciembre de 2018, en el país, "desde el año 2010 y hasta el tercer trimestre de 2018 se han iniciado cerca de 38 millones de metros cuadrados en el segmento no residencial". Así, ciudades como Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla han experimentado un aumento considerable en la construcción de este tipo de espacios en la Última década. Además, vale destacar que dichos proyectos cada vez cuentan con diseños arquitectónicos más atractivos.

Para Paola Norefia, gerente de operaciones de la compañía Sociedad Fondo Inmobiliario, la principal ventaja de invertir en oficinas, bodegas y locales es la seguridad que brinda. A esta se suman otros beneficios, por ejemplo, "pare nuestras participaciones inmobiliarias, ese tipo de contratos de arrendamiento tienen duraciones más largas que los de vivienda, que suelen ser de un año", explica. Además, aclara que "en materia de reajustes anuales se puede negociar poco por encima del IPC, de manera que la expectativa de aumento de la renta es más atractiva y en algunos contratos existen rentas variables, que son las que pueden generar una mayor rentabilidad". Asimismo, destaca que "lo que hemos evidenciado a lo largo de estos 26 años de labores es que el precio de los inmuebles comerciales se ha mantenido más Bien constante, sin tanto riesgo de disminuir su inversión en el tiempo".

Por su parte, Francisco 'Ruiz, vicepresidente de investigación, consultoría y valuación de la empresa especializada en bienes raíces y gestión de inversiones JLL, considera que "el principal beneficio es la valorización que suelen tener estos activos inmobiliarios con el paso de los años. Otra ventaja es que sus retornos son atractivos con niveles de riesgo relativamente bajos. Además, Ofrecen una alternativa de diversificación frente a las inversiones tradicionales en vivienda. De otro lado, los arrendatarios suelen ser personas jurídicas, que tienen mayor respaldo financiero.

Para 2020 la inversión en oficinas comienza a ser algo atractivo porque la alta oferta ha disminuido y la vacancia es menor, Según el presidente de Colliers, Roberto Cáceres. Así mismo, los locales en centros comerciales en ubicaciones estratégicas generados como nichos de mercado, al igual que locales a la calle que están teniendo crecimientos importantes, son dinamizadores de este tipo de inversión.

El panorama para 2020 mostró un mercado de "retail"" reajustándose y tendiendo hacia los locales individuales; el mercado de oficinas con buenos presagios. En oficinas los precios de renta hacen más de un año dejaron de caer y se espera que comiencen a repuntar especialmente en las ubicaciones, prima como sería el nororiente de Bogotá. En el caso del comercio es posible que el precio de los arriendos baje en centros comerciales, pero suba en locales a la calle. En bodegas se espera estabilidad en precios porque ya cayeron y se normalizaron.

Los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca muestran que el equivalente a 541 empresas ha buscado espacios de oficinas en los últimos 12 meses. 89,6% afirma estarla buscando en Bogotá y 6,9% en municipios aledaños. En materia de bodegas, 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses, cifra que equivale a 568 compañías que estarían dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

Por su parte, Cáceres señala que el presente año va a cerrar con una vacancia de 8%, lo cual significa que ya no hay sobreoferta y el mercado este equilibrado y muy activo. Se avizoran síntomas de una fase de recuperación del mercado, los precios de renta han dejado de caer, se mantienen estables y pueden tender a subir un poco, por lo que _"estamos augurando buenas noticias para el próximo año, salvo que cosas ajenas al negocio inmobiliario nos afecten, como un nuevo alcalde que diga que va a detener el POT".

El retail va a mantener la tendencia de no ser demasiado activo, aunque tampoco va a entrar en una crisis y ahora es más a la calle que absorben metros cuadrados que no son de centros comerciales. Por el lado de los parques industriales se observa un repunte, no tan fuerte como en el caso de las oficinas. Colombia no es gran transformador de materia prima y por eso 80% de las bodegas son de distribución.

El crecimiento de los centros comerciales o de los pequeños sitios de comercio dentro de las ciudades, ha hecho que las personas busquen una posibilidad para empezar nuevos negocios, ya sea comprando un local comercial o instalando su negocio en un sitio físico. Esto hace que se tenga un ingreso mensual fijo y, a la vez, le dé una opción de credibilidad a la empresa que está empezando o que ya está consolidada.

En general, "las características del inmueble juegan un papel muy importante, ya que la pretensión pueda ser alta, pero las condiciones físicas del inmueble que se ofrecen como los terminados en pisos, techos, iluminación, sistemas de aire acondicionado o calefacción, sistemas contra incendios, almacenamiento de agua, número de sanitarios y sus acabados, numero de parqueaderos, así coma la exposición del inmueble, entre otras cosas , le darán el valor a la transacción", Sefialo Raúl Díaz Olvera, Consultor Comercial Retail Colliers International Colombia.

De acuerdo can Colliers. International Colombia, y siguiendo La clasificación del ICSC, los precios promedio en la clase regional (mercancía general en centros comerciales cerrados), en Bogotá oscilan entre los $50.000 y los $250.000 el metro cuadrado. En Cali, se encuentran en promedio a $120.000 el metro cuadrado, mientras que en Barranquilla oscilan entre los $44.000 y los $119.000 el metro cuadrado.

En cuanto a la clase comunitario (mercancía general en centros comerciales abiertos), en Bogotá los precios están entre los $25.600 y los $174.000 el metro cuadrado; en Cali, entre los $39.000 y los $90.000 metro cuadrado; en Barranquilla, entre $62.000 y $95.000 el metro cuadrado y: en Medellín, estos precios oscilan entre los $32.000 y los $114.000 el metro cuadrado como máxima.

Por otro lado, la clase Súper Regional (similar a los primeros - regional- pero con mayor surtido) en Bogotá, oscilan entre los- $68.000 y los $444.000 el metro cuadrado, siendo la ciudad con los precios más altos del mercado. En Medellín, los precios promedio se encuentran entre $71.000 m2 y $ 272.000 m2; mientras que en Barranquilla oscilan entre los $106.000 m2 y los $140.000 m2 y en Cali, se encuentran entre los $63.000 m2 y los $ 182.000 m2.

La clase de outlets, centros especializados y estilos de vida registran, en Bogotá, un promedio entre $ 64.000 m2 como mínimo y $154.000 m2 como máximo, de $63.000 m2 y $271.000 m2 y de $149,000 m2 y $250.000 m2 respectivamente. Para finalizar, la clase vecindario registra en Cali un promedio de precios entre los $24.000 m2 y $ 50.000 m2. En Barranquilla se sitian entre los $24.000 m2 y los $170.000 m2, mientras que en Medellín los precios varían entre los $17.000 m2 y $117.000 m2.

A la dinámica propia del sector inmobiliario no habitacional, habrá que sumarle una nueva modalidad contractual que si bien es atípica desde el punto legal pues no ha sido objeto de regulación normativa expresa, si ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial

pues representa una actividad económica en crecimiento que demanda en muchos casos grandes e importantes inversiones de capital.

Se trata del Contrato de concesión de espacios comerciales, definido doctrinalmente en los siguientes términos: "En este, el propietario de una gran superficie (varios establecimientos de comercio acreditados) decide ceder espacios físicos de sus establecimientos a comerciantes o fabricantes —para el caso concesionario— que desean mercadear sus productos con los establecimientos acreditados del con cedente"

Algunos fallos arbitrales también se han manifestado al respecto y lo definen como: La denominada Concesión de Espacio hace referencia a la relación por medio de la cual, una persona natural o jurídica posee uno o varios establecimientos de comercio, que generalmente operan en cadena y sus servicios y 10 productos están acreditados y son reconocidos por los consumidores, motivo por el cual atraen un público o clientela potencial y como instrumento de reducción de, costos, optimización del espacio, mejora de sus rendimientos y servicios ofrecidos a sus clientes, opta por facilitar algunos espacios .físicos de su establecimiento a terceras personas. Comerciantes que desean ofrecer sus productos o servicios al público que visita el establecimiento de comercio de aquella persona natural o jurídica"

Desde una perspectiva más amplia, puede considerarse que la concesión de espacios no tiene lugar exclusivamente en el entorno de locales comerciales, sino también en el de espacios que si bien no tienen esta destinación, si se prestan el ellos servicios públicos o privados que por su naturaleza encuentran en esta modalidad contractual, la forma de complementarlos, facilitar y agilizar la realización de los tramites que en ellos puede realizarse, generando un beneficio reciproco en la medida en que el concedente aumenta su oferta de bienes y servicios y percibe un ingreso por la concesión de su espacio; y el cesionario aprovecha la clientela o el tránsito de personas que acuden en búsqueda de los servicios públicos o privados prestados por el concedente.

Como se evidencia, el arrendamiento de inmuebles con destino no habitacional y la concesión de espacios, representa en la actualidad un segmento importante del sector inmobiliario del país, pues para las personas naturales o jurídicas de derecho privado representa la posibilidad de realizar inversiones de capital de bajo riesgo con buenas expectativas- de valorización y altos niveles de rentabilidad. Para el caso de las entidades públicas, esta actividad económica les permite desempeñar roles diferentes según actúen como Arrendatarias o Arrendadoras.

En el primer caso, la entidad puede satisfacer necesidades locativas o de infraestructura para mejorar su funcionamiento y garantizar la prestación de los servicios públicos que legalmente son de su competencia; en el segundo caso, el propósito fundamental es promover la gestión integral del espacio y los bienes públicos como una herramienta de bienestar y progreso, gestionar su use y aprovechamiento económico en beneficio de los intereses del Municipio y por ende de sus habitantes y propiciar con ello espacios que promuevan el desarrollo y la prestación de servicios que mejoren la calidad de vida en el territorio, al tiempo que el aprovechamiento económico de los bienes fiscales genera recursos públicos que se destinan al cumplimiento de los fines esenciales del estado. En este mismo orden de ideas y bajo los mismos presupuestos, las entidades públicas pueden llegar a ser concedentes o cesionarios.

4.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para estimar el canon se tuvieron en cuenta los contratos anteriores, las condiciones actuales del inmueble y las adecuaciones informadas por el arrendador, contrastadas con el análisis del mercado. Para el presente proceso, el presupuesto oficial corresponde a cinco (5) cánones mensuales de DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000), para un valor total de DIEZ

MILLONES DE PESOS ($10.000.000). La propuesta económica definitiva deberá corresponder exactamente a este plazo, canon mensual y valor total antes de la aceptación del contrato.

Aspectos Generales del Mercado: Para establecer el valor del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta los estadísticos de los precios de los contratos del local firmado anteriormente y el incremento del IPC., además de los datos histórico de la entidad

ESTUDIO DE LA OFERTA

adelantados por otras entidades que tienen relación con el objeto del presente proceso.

CONTRATO	OBJETO	VALOR	EXIGENCIA GARANTIAS	PLAZO CONTRACTUAL
2024009CASS	"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE."	$ 8.400.000	NO	11 MESES
20230102CADLS	"ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE.	$7.610.000	NO	11 MESES

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El valor proyectado del presupuesto oficial para el cubrimiento de la presente necesidad se estima en **DIEZ MILLONES DE PESOS M/L ($10.000.000)**, con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 807 del 28 de julio de 2026, rubro 2.3.2.02.02.009.13.03.04 - ARRENDAMIENTO MORGUE, expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal.

ESTAMPILLAS: Las estampillas establecidas en el municipio de La Unión son las siguientes:

Estampilla pro-Hospital 1%
Estampilla pro cultura 2%
Estampilla pro adulto mayor 4%
Estampilla tasa Prodeporte 1%
Estampilla Pro-Justicia 2%

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: No. 807 del 28 de julio de 2026.

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	**Funcionamiento:**
	De Inversión: X
	No aplica:
Si es con Gastos de Inversión indicar:	**Código BPIN:** 202500000021070
	Año de vigencia: 2026
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	**Recursos propios: ___**
	Presupuesto Nacional___/Territorial: ___
	Regalías: ___
	Recursos de Crédito: ___
	SGP: ___
	No aplica: ____
Tipo:	**CDP: 807**
	Vigencia futura Ordinaria:
	Vigencia Futura Extraordinaria:
Nro. del Rubro Presupuestal	2.3.2.02.02.009.13.03.04
Nombre del rubro presupuestal	ARRENDAMIENTO MORGUE
Saldo a comprometer:	**$ 10.000.000**
Nombre del Proyecto	IMPLEMENTACIÓN DE LA SALUD PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN"

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Como el contrato de arrendamiento se tramita mediante contratación directa, la selección se sustenta en que las instalaciones ubicadas en el Cementerio Municipal satisfacen la necesidad específica de funcionamiento de la morgue, en la verificación de la facultad del arrendador para conceder su uso y goce y en el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario.

El soporte jurídico para la escogencia de la modalidad a establecer en el presente proceso contractual, se encuentra determinado de conformidad con:

El numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual dispone que la modalidad de selección de contratación directa,

solamente procederá en los siguientes casos: "… i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles"

Y el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual dispone que: *"las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben contener lo siguiente: 1. Verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta el principio y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, la contratación estatal debe garantizar *"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 servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la obtención de dichos fines."*

Que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Así mismo, las autoridades administrativas deben coordinar sus actividades para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, acorde con el artículo 209 de la Constitución.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede suceder y como puede	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Persona responsable por implementar el	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Calificación total					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

1	General	Externa	Ejecución	Económico - Financiero	Variación de precios	Desequilibrio económico, aumento de los	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR/MUNICIPIO	Asegurar recursos y cumplimiento oportuno	1	2	2	Baja	No	Supervisor	Fecha del acta de inicio	Duración del contrato	Prestar atención a precios del mercado, informes	Mensual/cuando sea necesario
2	General	Externa	Ejecución	Financiero	Financiero	Variación en tasas de interés, de cambio,	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR/MUNICIPIO	Actualización constante sobre los cambios	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha del acta de inicio	Duración del contrato	Prestar atención a cambios financieros	Mensual/cuando sea necesario
3	General	Externa	Ejecución	Social/Operacional/Técnicos	Cambios normativos o de legislación	Variación de las condiciones inicialmente	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR/MUNICIPIO	Actuación constante de sobre cambios	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión oportuna de normas expedidas por el legislador	Mensual/cuando sea necesario

4	General	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento a las obligaciones	Afecta el desarrollo del contrato. Las	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR	Tener en cuenta cualquier imprevisto que	1	2	3	Baja	Si	Supervisor	Fecha del acta de inicio	Duración del contrato	Vigilancia constante en la ejecución de las actividades para detectar irregularidades	Durante la ejecución del contrato
5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Calidad del servicio	Ejecución de las actividades bajo	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR	Tener en cuenta que la prestación del	1	1	2	Baja	Si	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Vigilancia constante en posibles irregularidades en la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentes de trabajo	Lesiones del trabajador o cualquier persona ajena al	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR	Verificación del pago de seguridad social	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión oportuna y permanente de los documentos relacionados - planillas de pago	Mensual/cuando sea necesario

De acuerdo al artículo 4 de la Ley 1150 de 2015 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las Entidades Públicas deben incluir en los Estudios Previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

De conformidad de lo anterior, se procede a hacer el análisis del riesgo que corresponde en los siguientes términos:

Riesgo regulatorio: Comprende variaciones de las tarifas de mercado regulado, cambios de la carga impositiva tributaria de las normas legales futuras y la adopción de decisiones administrativas, tales como:

- Financieras del arrendamiento,
- Pérdida de liquidez del arrendatario.

Riesgos operativos: Son intrínsecos al contrato y comprende todas las formas de incumplimiento a las obligaciones que pueden generarse producto de un indebido análisis

Es importante tener en cuenta que la estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se manifieste. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la Entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta continuación: muy alto, alto, medio, majo, muy bajo.

Riesgo previsible	Grado de ocurrencia	Grado de impacto	ARRENDADOR	Municipio	Mecanismos de mitigación
Regulatorio	Medio	Medio	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
Operativos Incumplimiento del arrendador de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato	Medio	Medio	X		Realizar visitas trimestrales al bien inmueble objeto del contrato y seguimiento mensual a los cánones de pago, servicios públicos y administración cuando aplique por parte del supervisor para realizar seguimiento y evaluación al desarrollo del objeto contractual.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

De conformidad con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la exigencia de garantías no es obligatoria en la contratación directa. Teniendo en cuenta la naturaleza del arrendamiento, el plazo, la forma de pago mensual vencida, la supervisión y los riesgos identificados, no se considera necesaria la exigencia de garantía única.

9. ACUERDOS COMERCIALES

Una vez revisado el manual para el manejo de Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, expedidos por Colombia Compra eficiente, se pudo evidenciar que la contratación directa y así mismo los contratos interadministrativos se encuentran dentro de las excepciones previstas en el documento antes citado, por ende, no existe la obligación de realizar un análisis si el presente proceso esta cobijado o no con un acuerdo comercial.

10. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

OBJETO CONTRACTUAL:

ARRENDAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DONDE SE GARANTIZARÁ EL SERVICIO DE MORGUE MUNICIPAL A LA COMUNIDAD UNITENSE.

SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por LA ENTIDAD CONTRATANTE a través de la SECRETARÍA DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL, que deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento y estará facultada para actuar conforme a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, sus decretos reglamentarios, el contrato y el Manual de Contratación vigente.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato estará comprendido entre el seis (6) de agosto y el treinta (30) de diciembre de 2026, ambas fechas inclusive, contado a partir de la suscripción del Acta de Inicio y previo cumplimiento de los requisitos de ejecución, sin superar la vigencia fiscal 2026.

FORMA DE PAGO El Municipio pagará a EL ARRENDADOR el valor del contrato mediante cinco (5) pagos mensuales vencidos, con corte al último día de cada mes, cada uno por valor de **DOS MILLONES DE PESOS M/L ($2.000.000)**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la factura o cuenta de cobro, junto con el certificado de recibido a satisfacción, el informe de supervisión y la acreditación de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales cuando legalmente corresponda. De cada pago se practicarán las deducciones, retenciones e impuestos aplicables.

a. Presentación de la factura o cuenta de cobro.
b. Acreditación del cumplimiento de las obligaciones de pago al sistema de seguridad social integral y de los aportes parafiscales, cuando legalmente corresponda.

El supervisor deberá suscribir el informe de supervisión y el certificado de recibido a satisfacción respecto del uso y goce del inmueble durante el período facturado, y verificar los demás requisitos exigibles para cada pago.

LOCALIZACION Y LUGAR DE EJECUCION: Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el Municipio de La Unión Antioquia (Cementerio Municipal).

11. DOCUMENTOS SOPORTE DE LA PROPUESTA.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la contratación, con la aceptación deberá allegarse la documentación indicada, y la Entidad verificará su correspondencia, vigencia y suficiencia antes de celebrar el contrato.

Los siguientes documentos se deben anexar a la propuesta, los cuales son necesarios para la celebración del contrato:

REQUISITOS HABILITANTES

Capacidad Jurídica	1. Presentación de propuesta económica actualizada y coherente con el plazo, canon mensual y valor total. 2. Constancia de cumplimiento de aportes parafiscales y Seguridad Social. 3. Certificado de Antecedentes Fiscales (Contraloría) 4. Certificado de Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría) 5. Certificado de Antecedentes judiciales. (Policía Nacional) 6. Certificado de inhabilidades de delitos sexuales 7. RUT (Registro Único Tributario) 8. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal y certificado de existencia y representación legal o certificación eclesiástica/canónica vigente, según corresponda. 9. Certificado de tradición y libertad vigente o documento que acredite la propiedad o facultad para arrendar, con identificación de la matrícula inmobiliaria, el área y la parte objeto de arrendamiento. 10. Certificado Redam 11. Paz y salvo Municipal. 12. Certificado de la Cuenta Bancaria. 13. Certificado medidas correctivas. 14. Los demás que se consideren necesarios.
Condiciones de Experiencia	Se anexa certificado de contratos anteriores.
Capacidad Financiera	NO APLICA

12. ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad.
- Certificado Banco de Proyectos

DANIELA ARBOLEDA MORALES
Secretaria de Salud y Protección Social

Elaboró	Laura Lissette Buitrago Auxiliar Administrativa
Revisó	David Estiven Navarro Penagos Abog. Oficina de Contratación
Aprobó	Daniela Arboleda Morales Secretaria de Salud y Protección Social