ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO: F-GC-010
	VERSIÓN: 001
	Fecha Elaboración: 24/07/2026

RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO:
Diana Alexandra Henao Ospina	Secretaría de Movilidad	24 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

Que, 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".

Que, así mismo, el Artículo 209° de la Constitución Política de Colombia consagra que "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.

Que, las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado, tal y como se puede apreciar en el artículo 3° de la Ley 80 de 1993, que 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 "

Que, los artículos 13° y 40° dispone 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.

Que, de acuerdo con 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, sobre el contrato de arrendamiento advierte que los mismos al igual que la adquisición de bienes inmuebles, deberán celebrarse mediante el procedimiento de 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.

Que, expuesto lo anterior, y teniendo en cuenta que para La Administración Municipal de La Unión Antioquia, es de vital importancia dar cumplimiento a los lineamientos y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo así como a la ley; desde la Secretaría de Movilidad, se hace todo lo pertinente para dar cumplimiento a los requerimientos del ordenamiento, en especial de la ley 769 de 2002 *"Por medio de la cual se expide el Código Nacional de Tránsito Terrestre y se dictan otras disposiciones"*.

Que teniendo en cuenta que el alto crecimiento poblacional del municipio de La Unión, trae consigo fenómenos de movilidad que obligan a que la entidad territorial a través de las autoridades de tránsito ejerza controles viales, y que en el cumplimiento de este propósito la Secretaría de Movilidad encuentra serias falencias en materia de infraestructura para la destinación y salvaguarda de los bienes muebles de esta secretaría, entre ellos, (vallas, conos, señalizaciones de tránsito, pintura tráfico, entre otros), las cuales son destinadas para cerramiento y controles de tránsito en las diferentes vías del municipio y así hacer seguimiento a todos los actores viales del municipio y aquellos que infringen las normas de tránsito; es de resaltar que en el Municipio de la Unión, un alto porcentaje de la población se moviliza en vehículos automotores, siendo este el medio de transporte para las actividades urbanas y rurales.

Es así pues, como se observa que la Alcaldía de la Unión Antioquia, no cuenta con la infraestructura necesaria para disponer de los bienes muebles de la Secretaría de Movilidad (vallas, conos, señalizaciones de tránsito, pintura tráfico, vehículos de uso de la secretaría, entre otros), los cuales son necesarios para efectuar las distintas funciones que debe cumplir la dependencia de movilidad en pro de una adecuada y segura movilidad vial, tales como el cierre de vías por diferentes eventos, (mantenimiento vial, accidentes de tránsito, señalizaciones en las diferentes de construcciones, entre otros).

Para apoyar los Agentes de Tránsito adscritos a la Secretaría de Movilidad y en general a la secretaría de movilidad, en su tarea de velar por el cumplimiento del régimen normativo de tránsito y transporte, se requiere contratar arrendamiento de un bien inmueble, para lo anterior expuesto.

En consecuencia, se evidencia la necesidad de contratar el arrendamiento de un bien inmueble, que permita el adecuado almacenamiento, custodia y conservación de los bienes muebles adscritos a la Secretaría de Movilidad del Municipio de La Unión Antioquia, garantizando así el cumplimiento eficiente de sus funciones misionales y el adecuado desarrollo de las actividades de control y regulación del tránsito en el municipio.

1.1. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

La necesidad identificada se satisface mediante el arrendamiento de un bien inmueble, que permita a la Secretaría de Movilidad del Municipio de La Unión Antioquia disponer de un espacio adecuado para el almacenamiento, custodia y conservación de los bienes muebles necesarios para el desarrollo de sus funciones misionales.

El bien inmueble requerido debe contar con condiciones adecuadas de ubicación, accesibilidad y seguridad, que permitan el uso eficiente del mismo conforme a las necesidades del servicio.

Analizadas las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de La Unión Antioquia, se evidencia que la oferta de bienes inmuebles que cumplan con las características requeridas es limitada, razón por la cual resulta procedente acudir a la modalidad de contratación directa para la suscripción del correspondiente contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

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	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

2. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA LA DISPOSICIÓN Y ALMACENAMIENTO DE DIFERENTES BIENES MUEBLES DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.

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

Clase de contrato: Arrendamiento

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

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

2.2.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Entregar el inmueble en buenas condiciones para el uso de bodega que la administración Municipal requiere, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmado por las partes y el supervisor del contrato.
2. El contratista se obliga para con el Municipio a ejecutar el contrato de acuerdo con las especificaciones técnicas solicitadas, en los precios presentados en la propuesta, hasta la culminación del plazo contractual.
3. Atender y dar respuesta a las solicitudes o consultas que realice el supervisor del contrato, en relación con el mismo, con la mayor prontitud posible.
4. El contratista asumirá todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato.
5. Tener en cuenta que el precio ofrecido en la propuesta, contiene todos los gastos para el perfeccionamiento y para la ejecución del contrato.
6. Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscal que le correspondan en las cuantías establecidas por la ley y de manera oportuna.
7. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución y legalización que le correspondan y asumir los costos de estas.

2.2.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento durante el plazo establecido en el contrato.
3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias para su normal funcionamiento.
4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal, para lo cual, el arrendador tendrá que avisar por escrito con por lo menos 2 horas de anticipación.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

6. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
7. Entregar el inmueble al vencimiento del plazo estipulado.
8. Dar el uso adecuado al inmueble objeto de arrendamiento

3. 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, artículo 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 actúa 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 contratista se hace en consideración a la idoneidad del bien inmueble, el cual sirve perfectamente para satisfacer las necesidades expuestas en el presente documento, y porque con base en el estudio de mercado resulta ser la mejor opción.

En cuanto al contrato de arrendamiento las partes en este contrato manifiestan que el régimen jurídico aplicable al contrato, corresponde al descrito en código civil para los contratos de arrendamiento, a la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y además decretos reglamentarios también manifiestan que este tipo de contratos no se consideran ni se pueden considerar actos mercantiles o de comercio, razón por la cual no será aplicable el régimen jurídico del código de comercio en parte alguna.

4. ANÁLISIS DEL SECTOR- ESTUDIO DEL MERCADO:

El mercado inmobiliario colombiano se ha consolidado en los últimos años como un componente significativo de la economía nacional, con una participación relevante tanto en transacciones de compra–venta como de arrendamiento de bienes inmuebles. De acuerdo con datos oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), las actividades inmobiliarias contribuyeron entre el 8,5 % y el 8,8 % al Producto Interno Bruto (PIB) de

Colombia en 2024, lo cual refleja la importancia estructural del sector dentro de la economía nacional y su dinámica frente a otros sectores productivos.

La información estadística disponible también demuestra que la preferencia por el arriendo de inmuebles ha aumentado en el país, lo que se traduce en una participación elevada de hogares en esta modalidad de tenencia. Según datos de encuestas de hogares vinculadas a estadísticas del DANE y reportes del mercado, más del 40 % de los hogares colombianos residen en inmuebles arrendados o bajo modalidad de alquiler, tendencia que se mantiene estable en los últimos años y que se ha consolidado incluso por encima del porcentaje de propietarios.

Este comportamiento pone de manifiesto que el mercado de arrendamientos no solo tiene una dimensión habitacional, sino que también representa una parte importante del mercado inmobiliario general, contribuyendo tanto al dinamismo económico como a la oferta de espacios en alquiler. Adicionalmente, datos de mercado señalan que la mayor cantidad de oferta de vivienda en alquiler en áreas urbanas se concentra en unidades con áreas entre 60 y 80 m², lo cual evidencia que los rangos de espacio intermedio tienen una demanda activa y estable dentro del mercado de arrendamientos, lo cual es relevante en la consideración de inmuebles destinados al uso no habitacional con áreas similares.

En este contexto nacional, la oferta en municipios y áreas urbanas intermedias como La Unión (Antioquia) presenta un mercado inmobiliario con un número limitado de inmuebles que reúnen las condiciones específicas requeridas para usos institucionales o de almacenamiento. El análisis comparativo del mercado local evidenció que, aunque la oferta no es tan amplia como en cabeceras municipales mayores, existen opciones puntuales que satisfacen los criterios de área, accesibilidad, condiciones físicas y funcionalidad, permitiendo a la Entidad seleccionar el inmueble más idóneo conforme a sus necesidades institucionales y a los principios de eficiencia y economía del gasto público.

En conclusión, el mercado inmobiliario colombiano, respaldado por estadísticas oficiales del DANE, muestra un comportamiento activo en materia de arrendamientos y una oferta que responde a la demanda de diferentes segmentos de inmuebles. La existencia de esta dinámica de mercado, aunada a la verificación realizada en el ámbito local, soporta la procedencia de la contratación directa del arrendamiento del inmueble objeto del presente estudio para satisfacer la necesidad institucional de la Secretaría de Movilidad del Municipio de La Unión, Antioquia.

4.3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La demanda del bien inmueble objeto de contratación surge de la necesidad institucional de la Secretaría de Movilidad del Municipio de La Unión (Antioquia) de contar con un espacio físico adecuado para el almacenamiento y disposición de bienes muebles, tales como vallas, conos, señalización de tránsito, pintura de tráfico, entre otros, necesarios para la ejecución de las actividades de control y regulación del tránsito.

La demanda es de carácter permanente, dado que las actividades de la Secretaría de Movilidad se desarrollan de manera continua, y requieren el uso constante de los bienes mencionados para garantizar la seguridad vial y la

prestación eficiente del servicio público de tránsito. Asimismo, la dependencia requiere un espacio con condiciones adecuadas de acceso, seguridad, ventilación e infraestructura básica que permita la organización, conservación y disposición de los bienes.

En cuanto a la demanda del mercado, el análisis realizado en el municipio de La Unión evidencia que la oferta de inmuebles con las características requeridas, ubicación accesible, condiciones físicas para uso de bodega y disponibilidad inmediata) es limitada, lo que implica que la Entidad debe recurrir a las opciones disponibles en el mercado local para satisfacer su necesidad.

Adicionalmente, se realizó un análisis comparativo con contratos anteriores de arrendamiento suscritos por la Entidad en el mismo municipio (período 2012–2020), identificando que el canon promedio pagado se ha incrementado de acuerdo con la inflación (IPC), manteniéndose dentro de rangos razonables y coherentes con el mercado local.

En este sentido, la contratación del inmueble seleccionado responde a la demanda institucional y a la oferta existente, siendo la opción más adecuada y económica para la Entidad, ya que permite disponer de un espacio funcional sin incurrir en inversiones de infraestructura propia, garantizando así la continuidad operativa de la Secretaría de Movilidad.

ASPECTOS GENERALES

CONTRATO	OBJETO	VALOR	EXIGENCIA GARANTIAS	PLAZO CONTRACTUAL
20190287CASH	"EL ARRENDADOR ENTREGA A TITULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLE: UN LOCAL DE CON UN AREA CONSTRUIDA DE 84 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CRA 10 NO. 58-04, PRIMER PISO, PAREDES DE MATERIAL, TOTALMENTE TERMINADO Y PINTADO	$ 4.320.000)	NO	6 MESES
20200117CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA	$ 4.512.000	NO	5 MESES 28 DIAS
20210028CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA	$ 9.020.000	NO	11 MESES
20220034CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA	10.651.650	NO	11 MESES Y 7 DIAS

	20230014CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.	$ 4.172.000	NO	3 MESES Y 14 DIAS
	20230165CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACION DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA	$ 8.344.000	NO	SIETE MESES Y VEINTICUATRO DÍAS
	20240067CASG	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL ADECUADO ALMACENAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LOS EXPEDIENTES Y/O UNIDADES DOCUMENTALES DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.	$ 8.050.000	NO	SEIS (6) MESES
	20240067CASG	OTROSI N° 001	$ 4.024.980		TRES MESES
	20230160CASG	ARRENDAMIENTO DE 30 M² DE UN BIEN INMUEBLE, PARA LA DISPOSICIÓN DE MOTOCICLETAS INMOVILIZADAS POR LAS AUTORIDADES DE TRÁNSITO EN EL MUNICIPIO DE LA UNION ANTIOQUIA.	$ 7.000.000	NO	OCHO (8) MESES
	20250116CASM	ARRENDAMIENTO DE 50 M² DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA LA DISPOSICIÓN DE DIFERENTES BIENES MUEBLES DE LA SECRETARIA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.	$ 12.862.500	NO	DIEZ (10) MESES Y OCHO DIAS
	20260140CASM	ARRENDAMIENTO DE 84 M² DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA LA DISPOSICIÓN Y ALMACENAMIENTO DE DIFERENTES BIENES MUEBLES DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.	$ 19.200.000	NO	SEIS (6) 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 un valor de QUINCE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS ($15.146.666), con cargo a la disponibilidad presupuestal número N° 800 del 21 de Julio de 2026, Rubro 2.1.2.02.02.007.04 Arrendamientos, 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 Pro - Deporte 1%
Estampilla Pro-Justicia 2%

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 800 del 21 de julio de 2026,

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	**Funcionamiento: x**
	De Inversión:
	No aplica:
Si es con Gastos de Inversión indicar:	**Código BPIN: N/A**
	Año de vigencia: 2026
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	**Recursos propios: ___x**
	Presupuesto Nacional___/Territorial: ___
	Regalías: ___
	Recursos de Crédito: ___
	SGP: ___
	No aplica: ____
Tipo:	**CDP: 800**
	Vigencia futura Ordinaria:
	Vigencia Futura Extraordinaria:
Nro. del Rubro Presupuestal	2.1.2.02.02.007.04
Nombre del rubro presupuestal	Arrendamientos ($15.146.666)
Saldo a comprometer:	($15.146.666)
Nombre del Proyecto	N/A

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Como el tipo de contrato a celebrar es de arrendamiento, el cual se enmarca dentro de una de las modalidades de la contratación directa, se tiene que, para el caso específico, el criterio de selección es la idoneidad del espacio a arrendar

en relación a la necesidad que tiene la administración, así mismo se tendrá en cuenta el valor conforme a lo encontrado en el estudio de mercado, como a la antigüedad y el tiempo que la Administración ha venido satisfaciendo la necesidad objeto del presente.

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 (qu	Consecuenci	Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría	¿Aquién se le	Tratamiento/	Impacto después del tratamiento	Afecta la ejecuc	Persona respo	Fecha estim	Fecha estim	Monitoreo y Revisión

ALCALDÍA MUNICIPIO
DE LA UNIÓN

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	CODIGO: F-GC-010
	VERSIÓN: 001
	Fecha Elaboración: 24/07/2026

					épuede suceder y como puede ocurrir)	as de la ocurrencia del evento			riesgo		asigna?	Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Calificación total	ión del contrato	nsable por implementar el tratamiento	ada en que se inicia el tratamiento	ada en que se completa el tratamiento	Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externa	Ejecución	Económico - Financiero	Variación de precios	Desequilibrio económico, aumento de los precios de los bienes y servicios	2	2	4	Bajo	Contratista /Municipio	Asegurar recursos y cumplimiento oportuno de tareas	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, de valuación y otras variables del mercado	2	2	4	Bajo	Contratista/Municipio	Actualización constante sobre los cambios financieros y variables del mercado	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 tributaria	Variación de las condiciones inicialmente pactadas de norma	2	2	4	Bajo	Contratista/Municipio	Actuación constante de sobre cambios normativos y legales so	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

						sposteriores a la celebración del contrato						brela materia										
4	General	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento a las obligaciones contractuales	Afecta el desarrollo del contrato. Las actividades a desarrollar sufren retrasos o no se realizan	2	2	4	Bajo	Contratista	Tener en cuenta cualquier imprevisto que afecte la ejecución del contrato	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 condiciones menores a las establecidas en el contrato	2	2	4	Bajo	Contratista	Tener en cuenta que la prestación del servicio se realice tal como se estableció en el contrato	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 aje	2	2	4	Bajo	Contratista	Verificación del pago de seguridad social mens	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del contrato	Revisión oportuna y permanente de los documentos relacionados - planillas	Mensual /cuando sea necesario

						na al servicio, que sufre algún tipo de lesión o daño a su integridad física						ualmente y elementos de protección para ejecutar las actividades									de pago	

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.

De conformidad con lo anterior, se procede a efectuar el análisis de riesgos 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, bajo, muy bajo.

Riesgo previsible	Grado de ocurrencia	Grado de impacto	Contratista	Municipio	Mecanismos de mitigación
Regulatorio	Medio	Medio		X	Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos, no se considera necesaria la exigencia de garantía única, atendiendo a la naturaleza y al plazo del contrato, la forma de pago y los mecanismos de supervisión previstos para verificar su cumplimiento.

9. ACUERDOS COMERCIALES

Una vez revisado el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, se evidenció que la contratación directa se encuentra dentro de las excepciones previstas; por tanto, no existe la obligación de analizar si el presente proceso está cobijado por un Acuerdo Comercial.

10. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

OBJETO CONTRACTUAL:

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA LA DISPOSICIÓN Y ALMACENAMIENTO DE DIFERENTES BIENES MUEBLES DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por LA ENTIDAD CONTRATANTE a través de la SECRETARÍA DE MOVILIDAD, mediante el servidor público que sea designado, quien deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento y estará facultado 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 Y VIGENCIA

El plazo de ejecución, es decir, el término durante el cual **EL ARRENDADOR** se compromete a cumplir a entera satisfacción de la ENTIDAD CONTRATANTE, el objeto y las obligaciones contractuales, será de CUATRO (04) MESES Y DIECINUEVE (19) DÍAS contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio. Sin superar la vigencia 2026.

FORMA DE PAGO: El Municipio pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato de acuerdo a su disponibilidad presupuestal y de la siguiente forma: Un primer pago por valor de **($2.070.506) DOS MILLONES SETENTA MIL QUINIENTOS SEIS PESOS**, con corte al 30 de agosto de 2026 y cuatro (4) pagos iguales mensuales por valor de **TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUARENTA ($3.269.040),** con corte al 30 de cada mes, pagaderos previa presentación de la factura o cuenta de cobro, acreditación de aportes al sistema de seguridad social y el informe de supervisión que acredite la ejecución a satisfacción del contrato. De cada pago se deducirán los impuestos Nacionales y Locales correspondientes.
previo el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte del contratista:

a. Presentación de la cuenta de cobro.
b. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago de aportes relativos al sistema de seguridad social integral, así como los demás parafiscales.

Por su parte el supervisor del contrato deberá suscribir informe de supervisión y acta de recibido a satisfacción respecto del servicio prestado. Así mismo deberá verificar el cumplimiento para cada pago de las obligaciones de que trata el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

LOCALIZACIÓN Y LUGAR DE EJECUCIÓN: En la carrera 4a N 6-28 del municipio de La Unión Antioquia.

11. DOCUMENTOS SOPORTE DE LA PROPUESTA.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la contratación a realizar, se deberá allegar la siguiente documentación con la aceptación a contratar, verificando la entidad que se cumpla con lo solicitado por la entidad en la presente invitación y que demás cumple con la presentación de los siguientes documentos:

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

REQUISITOS HABILITANTES	
Capacidad Jurídica	1. Presentación propuesta. 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 Cedula de Ciudadanía del contratista o Representante legal.

	9. Certificado del predio. 10. Certificado Redam 11. Paz y salvo Municipal. 12. Certificado de la Cuenta Bancaria. 13. Certificado de medidas correctivas. 14. Los demás que se consideren necesarios.
Condiciones de Experiencia	Se anexa certificado de contratos anteriores.
Capacidad Financiera	NO APLICA

DIANA ALEXANDRA HENAO OSPINA
Secretaria de Movilidad

Elaboró	Elizabeth Álvarez Pavas Auxiliar Administrativo secretaria de Movilidad
Revisó	**DAVID ESTIVEN NAVARRO PENAGOS** Abogado - Oficina de Contratación
Aprobó.	Diana Henao Ospina s. movilidad