EL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA- en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, elabora los siguientes estudios previos:

FECHA	
08 MM	2026 AA

DEPENDENCIA SOLICITANTE
(SUBDIRECCIÓN FINANCIERA-GESTION DE COMPRAS)

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

(Art. 2.2.1.1.2.11 Numeral 1, Decreto 1082 de 2015) Por qué o para que se requiere el bien o servicio

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO-CONTRATACIÓN DIRECTA

El **INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA**, es un establecimiento público de orden municipal, dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente, creado para cumplir las funciones asignadas por la Constitución y la ley en el ámbito de su competencia. Como entidad pública, actúa en el marco de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y eficiencia, orientando su gestión hacia el cumplimiento de sus objetivos institucionales y la satisfacción de las necesidades de la comunidad. En este contexto, se presenta la siguiente necesidad, cuya atención resulta fundamental para el desarrollo de los fines misionales de la entidad:

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, señala que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

El artículo 209 constitucional expresa 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. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señala la Ley.

El Instituto de Movilidad de Pereira desarrollaba sus actividades administrativas y misionales en la sede ubicada en la Carrera 14 No. 17-60, locales 1, 4, 5 y 6 del Centro Comercial APEX, en el municipio de Pereira, inmueble que disponía de un área aproximada de 1.522,31 m² destinada al funcionamiento de las dependencias administrativas, las áreas de atención al ciudadano y los demás espacios requeridos para el cumplimiento de sus funciones.

El 10 de agosto de 2026 se presentó un evento sísmico de magnitud 7,4, con epicentro en jurisdicción de San José del Palmar (Chocó), que afectó a diferentes departamentos del país, entre ellos Risaralda, y comprometió las condiciones normales y seguras para el funcionamiento de la sede de la Entidad.

Como consecuencia, la Alcaldía de Pereira declaró la situación de calamidad pública en el municipio mediante el Decreto Municipal No. 000278 del 10 de agosto de 2026, disponiendo la adopción de medidas extraordinarias orientadas a la atención de la emergencia, la protección de la población y la recuperación de las áreas afectadas. Ese mismo día, mediante Resolución No. 000646, el Instituto de Movilidad de Pereira adoptó medidas transitorias y excepcionales encaminadas a proteger la vida e integridad de servidores públicos, contratistas y usuarios, facilitar la evaluación de las condiciones de la infraestructura física y tecnológica, y garantizar la continuidad de las funciones institucionales.

A partir de estas medidas, se adelantaron las evaluaciones técnicas correspondientes. El 12 de agosto de 2026, el Formulario Regional para Evaluación Rápida de Daños en Edificaciones, elaborado por el ingeniero Cristhian Camilo Amariles López de la Universidad Tecnológica de Pereira (UTP), calificó la edificación como "No habitable", con un nivel de daño "Severo", y recomendó su evacuación, la restricción del paso y una evaluación estructural adicional. Posteriormente, el 17 de agosto de 2026, el concepto técnico preliminar del ingeniero civil y especialista en patología estructural Ricardo Andrés Giraldo Sánchez confirmó que el Edificio APEX P.H. no se encuentra en condiciones adecuadas para su ocupación ni para el desarrollo de actividades de oficina, por lo cual debe mantenerse suspendido su uso general.

En virtud de lo anterior, resulta necesario disponer de un nuevo espacio físico que permita restablecer la operación administrativa y misional del Instituto y garantizar la adecuada prestación de los servicios a la ciudadanía. Se requiere, para ello, un inmueble con capacidad suficiente para albergar las distintas dependencias de la Entidad y distribuir adecuadamente las áreas de atención al público, las zonas administrativas y los espacios complementarios necesarios, bajo condiciones de seguridad, accesibilidad y funcionalidad acordes con los requerimientos institucionales.

En atención a esta necesidad, se cuenta con una propuesta de arrendamiento del inmueble Bodegas Univilla "Vitrina 4", ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Pereira, Risaralda, con un área total construida de 1.916 m², distribuida en 997 m² en primer piso, 220 m² en mezanine, 435 m² en sótano 1 y 264 m² en sótano 2. La distribución del inmueble permite una adecuada organización de las áreas de atención al público, zonas administrativas y espacios destinados al archivo, custodia y almacenamiento de la documentación institucional, de acuerdo con los requerimientos operativos de la Entidad.

En consecuencia, se hace necesario adelantar la contratación del arrendamiento de un inmueble que sustituya la sede “no habitable” y garantice la continuidad de los procesos administrativos, misionales y de atención a la ciudadanía. Por sus características físicas, de distribución y ubicación, el inmueble Bodegas Univilla "Vitrina 4" se ajusta a las necesidades actuales de espacio y operación del Instituto, y se constituye en una alternativa viable para el restablecimiento de su funcionamiento institucional.

La anterior necesidad de contratación se fundamenta en el cumplimiento de dicho plan de acción, lo que nos permite adelantar el presente proceso contractual, en aras de dar cumplimiento a las funciones, actividades y obligaciones de la entidad encomendadas en virtud de mandato legal, Decretos, Resoluciones y demás actos administrativos.

1.1. SOLUCIÓN DE LA NECESIDAD - (Cuáles son los resultados esperados)

Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 2° numeral 4° literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece la contratación directa como modalidad de selección aplicable, al disponer como una de sus causales "el arrendamiento o adquisición de inmuebles".

En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante esta modalidad.

Así pues, cuando una de las partes del contrato de arrendamiento es una entidad pública, este adquiere el carácter de contrato estatal, por lo que su contenido se enmarca en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (EGCAP). En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática.

Para atender la necesidad institucional de contar con un espacio físico adecuado para el desarrollo de las funciones misionales, administrativas y de atención a la ciudadanía, se propone el arrendamiento del inmueble Bodegas Univilla "Vitrina 4", ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Pereira, Risaralda, ante la imposibilidad de continuar operando en la sede del Centro Comercial APEX como consecuencia de las afectaciones derivadas del evento sísmico del 10 de agosto de 2026 y de las condiciones de seguridad establecidas en las evaluaciones técnicas realizadas. El inmueble propuesto cuenta con las condiciones de espacio, distribución y funcionalidad requeridas por la Entidad para garantizar la continuidad de su operación institucional.

Por lo anterior, se hace necesario adelantar la contratación del arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Instituto de Movilidad de Pereira, que garantice la continuidad de sus actividades administrativas, misionales y de atención a la ciudadanía, con una persona natural que cumpla con las condiciones requeridas por la Entidad para la ejecución del objeto contractual, de conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes aplicables en la materia.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, PLAZO ESTIMADO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA, OTRAS ESPECIFICACIONES

(Art. 2.2.1.1.2.1.1; numeral 2º, Decreto 1082 de 2015)

2.1. OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE BODEGAS UNIVILLA “VITRINA 4”, CON UN ÁREA DE 1.916 M², UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO No. 87-363, EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA.

2.2. ALCANCES CONTRACTUALES - OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y/O OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

- **ALCANCES CONTRACTUALES**

1. Conceder al ARRENDATARIO el uso y goce del inmueble denominado Bodegas Univilla "Vitrina 4", ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Pereira, Risaralda, con un área total construida de 1.916 m², distribuida en 997 m² en primer piso, 220 m² de mezanine, 435 m² en sótano 1 y 264 m² en sótano 2, destinado al funcionamiento de la sede institucional del Instituto de Movilidad de Pereira.
2. Realizar oportunamente, por cuenta y riesgo del ARRENDADOR y bajo su exclusiva responsabilidad, las reparaciones, mejoras útiles y mantenimientos preventivos y/o correctivos necesarios para garantizar al ARRENDATARIO el adecuado uso y funcionamiento del inmueble. PARÁGRAFO 1. Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 2028 del Código Civil, las reparaciones locativas a cargo del ARRENDATARIO se limitarán a aquellas derivadas del uso ordinario del inmueble, sin que este sea responsable por los deterioros provenientes del tiempo y uso legítimos, fuerza mayor, caso fortuito, vetustez, naturaleza del suelo o defectos de construcción. PARÁGRAFO 2. El ARRENDADOR deberá adoptar las medidas de seguridad y salud en el trabajo exigidas por la normatividad vigente durante la ejecución de obras, reparaciones y/o mantenimientos, procurando salvaguardar la integridad de servidores públicos, contratistas, usuarios y demás personas que permanezcan en las instalaciones, así como evitar daños a los bienes, archivos e información de propiedad del Instituto.
3. Garantizar que, durante la totalidad del plazo de ejecución del contrato, las instalaciones, redes eléctricas, redes hidrosanitarias, cubiertas, puertas “incluidas las principales de acceso”, sistemas de bombeo y demás elementos y equipos indispensables para el normal funcionamiento del inmueble se encuentren en adecuadas condiciones de operación, atendiendo y solucionando oportunamente las fallas que se presenten, de acuerdo con el cronograma de mantenimiento establecido por el ARRENDADOR.
4. Realizar los mantenimientos preventivos y/o correctivos de los equipos, instalaciones y demás dispuestos para el adecuado funcionamiento del inmueble que se encuentren a cargo del ARRENDADOR, conforme a los respectivos cronogramas, garantizando su operación durante todo el plazo de ejecución del contrato.
5. Garantizar las condiciones adecuadas de los sótanos 1 y 2, especialmente en las áreas destinadas al almacenamiento, archivo y custodia de documentación institucional, de conformidad con los requerimientos operativos del Instituto de Movilidad de Pereira.
6. Autorizar al ARRENDATARIO para realizar las adecuaciones y mejoras necesarias para el funcionamiento de la sede institucional y la atención al público, incluidas la adecuación de áreas administrativas, espacios de atención a la ciudadanía, zonas de archivo y demás dependencias requeridas por el Instituto, siempre que dichas intervenciones no comprometan la estructura principal del inmueble. Las adecuaciones deberán ser informadas previamente al ARRENDADOR para su

conocimiento y, cuando corresponda, su autorización. Al finalizar el contrato, el ARRENDATARIO deberá retirar aquellas mejoras que puedan desmontarse sin afectar el inmueble; cuando ello no sea posible, estas permanecerán en el inmueble sin lugar a reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

La Entidad Estatal contratante se obliga a:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso legítimo.
2. Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento en los términos y condiciones establecidos en el contrato, así como asumir el pago de los servicios públicos y demás conceptos que contractualmente se encuentren a cargo del ARRENDATARIO.
3. Permitir, previa coordinación con el Instituto de Movilidad de Pereira, las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes al inmueble, con el propósito de verificar su estado y conservación o atender cualquier circunstancia relacionada con este, siempre que dichas visitas no afecten el normal desarrollo de las actividades administrativas, misionales y de atención a la ciudadanía.
4. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones derivadas del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado por el Instituto de Movilidad de Pereira.
6. Analizar y responder oportunamente los requerimientos que formule el ARRENDADOR durante la ejecución del contrato.
7. Mantener en adecuadas condiciones de orden, aseo y conservación las áreas utilizadas por el Instituto, incluyendo aquellas destinadas al archivo, custodia y almacenamiento de documentación y bienes institucionales, especialmente los espacios dispuestos para tal fin en los sótanos del inmueble.
8. Cumplir los reglamentos internos, de propiedad horizontal o demás disposiciones que resulten aplicables al inmueble denominado Bodegas Univilla “Vitrina 4”, ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Pereira, Risaralda, cuando a ello haya lugar.
9. Gestionar y mantener vigentes los permisos, autorizaciones o requisitos que sean responsabilidad del ARRENDATARIO y que resulten necesarios para el funcionamiento de la sede institucional del Instituto de Movilidad de Pereira.
10. Mantener indemne al ARRENDADOR frente a los daños ocasionados a terceros que sean directamente imputables al Instituto de Movilidad de Pereira con ocasión del uso del inmueble, así como frente a las sanciones que se deriven del incumplimiento de obligaciones que se encuentren a cargo del ARRENDATARIO.

11. Garantizar la expedición del correspondiente registro presupuestal y efectuar los trámites administrativos y presupuestales necesarios para el pago de los cánones de arrendamiento, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato.
12. Otorgar al Instituto un plazo de 60 días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. En caso de suscribir un nuevo contrato el plazo fijado se entiende incluido dentro del primer mes de ejecución del nuevo contrato y cubierto su canon con el pago correspondiente.

- **OBJETIVOS GENERALES DEL CONTRATISTA**

1. EL CONTRATISTA se compromete a suscribir el acta de inicio.
2. EL CONTRATISTA se compromete a cumplir con lo estipulado en el manual de contratación, supervisión e interventoría del Instituto de Movilidad de Pereira.
3. Librar a la entidad estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e Impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. EL CONTRATISTA se compromete a presentar los informes requeridos con los debidos soportes al supervisor y que sean solicitados tanto por el Instituto de Movilidad de Pereira, como por cualquier órgano de control.
6. EL CONTRATISTA se compromete, además del objeto del Contrato y su alcance, a cumplir con todas las obligaciones inherentes a él, en especial, las relacionadas con el uso de la documentación utilizada en el Sistema Integrado de Gestión implementado en el Instituto de Movilidad de Pereira y con el cumplimiento de sus lineamientos.
7. EL CONTRATISTA se compromete; Para persona natural y/o jurídica: Pago de seguridad social integral (Salud, pensión, ARL y parafiscales) durante toda la ejecución del contrato, lo cual deberá acreditarse para el trámite de cada acta de pago.
8. EL CONTRATISTA se compromete a informar en forma oportuna a la Entidad sobre cualquier inhabilidad sobreviniente, incompatibilidad o conflicto de intereses que llegara a ocurrirle durante la ejecución del contrato.
9. EL CONTRATISTA se compromete a no revelar, divulgar, mostrar, comunicar, utilizar y/o emplear la información conocida en la recepción, direccionamiento y trámite de documentos del Instituto de Movilidad de Pereira, para fines distintos al objeto contractual. La información conocida en la recepción, direccionamiento y trámite, deber ser mantenida de manera confidencial y privada, protegiendo dicha información para evitar su divulgación y/o circulación no autorizada, ejerciendo sobre ésta el mismo grado de diligencia que utiliza para proteger información de este tipo que tenga bajo su custodia, tomando para ello todas las medidas técnicas y de cuidado.

2.3. CANTIDADES QUE REQUIERE LA ENTIDAD PARA SATISFACER LA NECESIDAD

No aplica

2.4. FICHA TÉCNICA (En procesos de Subasta Inversa, Obra o Adquisición de Bienes)

1. Matrícula Inmobiliaria: 290-244161
2. Título de Propiedad: Mediante Escritura Pública No. 0041 del 12 de enero de 2024 de la Notaría Segunda del Círculo de Pereira, el señor Jorge Hernán García Buitrago es propietario del inmueble denominado Bodega No. 4, que hace parte integrante de "Bodegas Univilla" Propiedad Horizontal, ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, sector La Villa, municipio de Pereira, Risaralda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-244161 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira.
3. Linderos: Los descritos en la Escritura Pública 0041 de fecha 12-01-2024, Notaría Segunda del Círculo de Pereira. Los linderos se describen en la minuta del contrato. Sin perjuicio de los linderos, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto.

2.5. NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS HASTA CUARTO NIVEL –

(Art. 2.2.1.2.1.5.1. Numeral 2).

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN
80	13	15	02	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.6. PLAZO ESTIMADO – (Artículo 2.2.1.1.2.3.1. Decreto 1082 de 2015)

(XX) Días hábiles (XX) Días calendario **(04) Meses** **(2026) Vigencia**

Contados a partir de la firma del acta de inicio suscrita entre el contratista y supervisor, previo a la expedición del registro presupuestal y si es del caso, la aprobación de garantías.

En los casos en los que el plazo de entrega sea diferente al de ejecución especificar cuál será el término estipulado para cada uno.

En el caso de elegir meses, deben ser completos, eventualmente si se requiere por ejemplo un mes y medio, seleccionar la opción de días calendario.

2.7. LUGAR DE EJECUCIÓN Y/O ENTREGA – (Artículo 2.2.1.12.1.1.2)

MUNICIPIO: PEREIRA
DEPARTAMENTO: RISARALDA
OTRO: BODEGAS UNIVILLA "VITRINA 4"

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL, FORMA DE PAGO, ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

3.1. VALOR TOTAL ESTIMADO DEL CONTRATO

DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. ($ 233.240.000).

3.2. PRESUPUESTO OFICIAL, IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL - (Artículo 2.2.1.1.2.1.1,4) Art. 71 Decreto. 111/96

Presupuesto Oficial. (Artículo 2.2.1.1.2.1.1.4)				
Valor en letras	DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE			
Valor en números	($ 233.240.000).			
Rubro Presupuestal				
Sector (Seleccionar la casilla)	X	Funcionamiento		Inversión
RUBRO: 2.1.2.02.02.007 Servicios financieros conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing **FUENTE:** 1.2.3.2.21=$ 183.240.000 **Fuente** 1.2.1.0.00 = $ 50.000.000 **CCP:** 72112 servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.				
PLAN DE DESARROLLO				
LÍNEA ESTRATEGICA	**PROGRAMA**	**PROYECTO**		
N/A	**N/A**	**N/A**		
N/A	**N/A**	**N/A**		

3.3. FORMA DE PAGO - (Artículo 2.2.1.12.1.1. ,2)

El valor del futuro contrato será cancelado así:

X	Mediante pagos parciales. El instituto de Movilidad de Pereira pagará el valor del canon mensual de arrendamiento pactado en el presente contrato, en pagos mensuales iguales o proporcionales por día cuando a ello hubiere lugar, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada período, previa presentación de la respectiva cuenta de cobro o factura, según corresponda,		Producto:
		X	Mensuales: Cuatro (4) pagos mensuales, cada uno por valor de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE ($58.310.000) IVA INCLUIDO**. Para hacer efectivo cada pago al contratista, este deberá encontrarse previamente aprobado en el SECOP II.
	Acta Única de Pago		
	Otro: Cuál?		

Se deberá especificar que para hacer efectivo el pago al contratista, éste debe estar aprobado previamente en el SECOP II.

Para realizar el pago o aportes, el proveedor deberá mostrar las evidencias de su ejecución, y previa entrega a satisfacción del informe de actividades, factura, la constancia y verificación del pago de los aportes correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral u otros equivalentes según el caso.

3.4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (Art. 2.2.1.1.2.1.1. Numeral 4º. Decreto 1082 de 2015).

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 el Instituto de Movilidad procedió a realizar un análisis comercial y financiero de este proceso contractual, teniendo como soporte las siguientes variables: I) La idoneidad y la experiencia del contratista que para estos efectos se exige desde la planeación precontractual: II) La dedicación y tiempo que implican el objeto y las actividades contractuales. El valor estimado del contrato está soportado en:

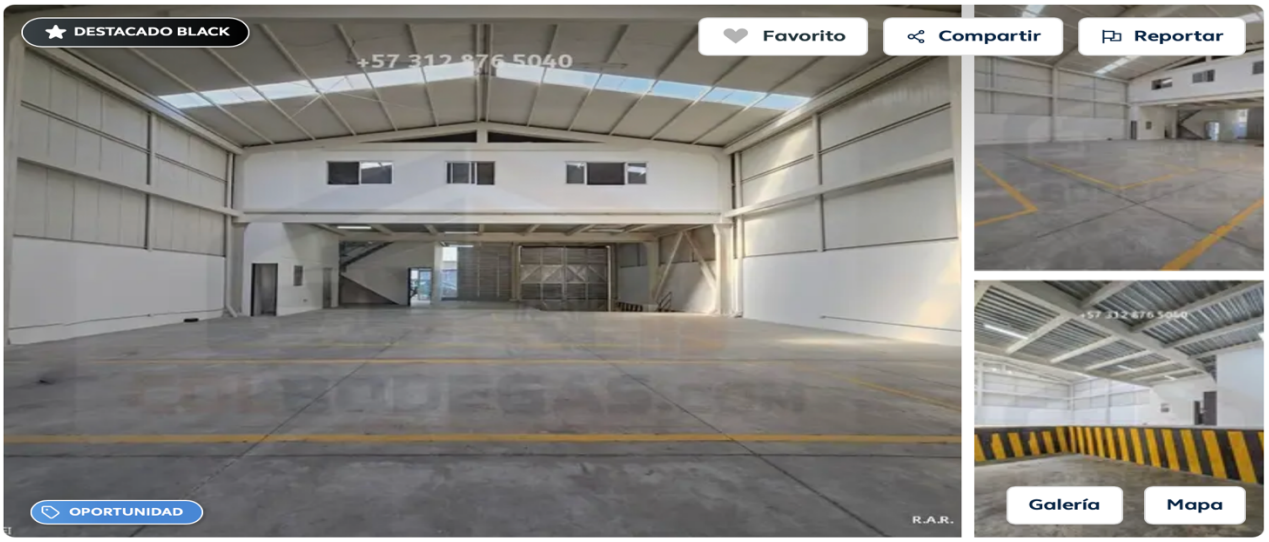
X	Análisis de precios del mercado		Lista de precios de otra entidad
	Lista de precios del IMP		Histórico de contrataciones del IMP
	Lista de precios del municipio de Pereira		Otras entidades
X	Otro: Propuesta comercial		

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble: Con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Pereira, se consultó la oferta de inmuebles comerciales y bodegas disponibles en el sector de La Villa y el corredor de la Avenida 30 de Agosto, zona caracterizada por la presencia de actividades comerciales, empresariales e industriales, así como por su conexión con vías principales, disponibilidad de transporte público y acceso a diferentes servicios complementarios. La oferta inmobiliaria consultada evidencia la existencia de bodegas y espacios comerciales con diferentes áreas y características, cuyos cánones varían de acuerdo con factores como ubicación, área construida, distribución, estado del inmueble y servicios asociados.

En particular, se identificaron ofertas en la Avenida 30 de Agosto de 515 m² por $13.000.000 mensuales, 616 m² por $20.000.000 mensuales, y aproximadamente 1.700 m² por valores entre $50.000.000 y $59.500.000 mensuales. Una de estas últimas ofertas establece expresamente un valor de $35.000 por m², IVA incluido. De manera general, estas referencias permiten observar valores ofertados que se sitúan aproximadamente entre $25.000 y $35.000 por metro cuadrado mensual, sin perjuicio de las diferencias propias de cada inmueble y de que algunos valores publicados pueden incluir IVA, administración u otros conceptos.

Ubicación Principal
Avenida 30 de agosto, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Avenida 30 de agosto, San jose sur, San jose



Bodega en Arriendo en Avenida 30 de agosto, Pereira

$ 13.000.000
Precio de Arriendo
+ $ 1.150.000 administración



Coordinar visita

BODEGA EN ARRIENDO EN LA VILLA/PEREIRA

$ 20.000.000/mes

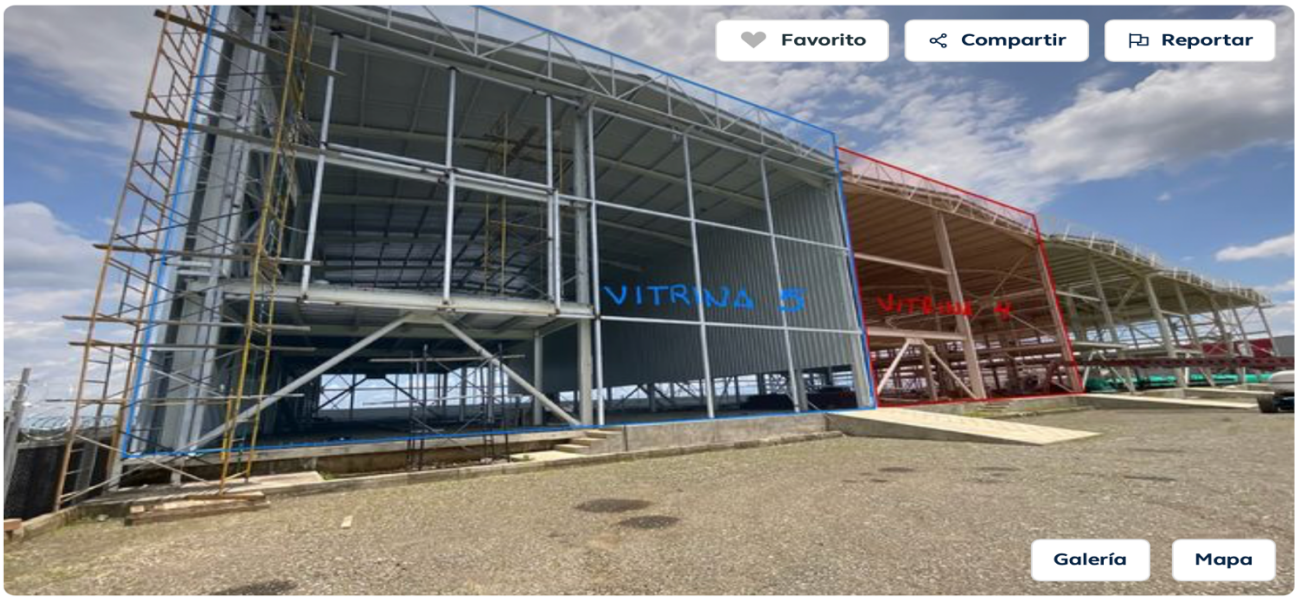
1 baño

30 de Agosto, Pereira, Risaralda

Tipo de vivienda: Bodega	**Estrato:** 6
Tipo de operación: Arriendo	**Año de construcción:** 2023
Área construida: 616 m²	

Ubicación Principal
Avenida 30 de agosto, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Avenida 30 de agosto, Catalan, Olimpica, Pereira



Bodega en arriendo en Avenida 30 de agosto, Pereira

$ 50.000.000
Precio de Arriendo

1 Ambiente 2 Baños 1700 m²

Ubicación Principal
Avenida 30 de agosto, Pereira, Risaralda

Ubicaciones asociadas
Avenida 30 de agosto, Catalan, Olimpica, Pereira



Bodega en Arriendo en Avenida 30 de agosto, Pereira

$ 59.500.000
Precio de Arriendo

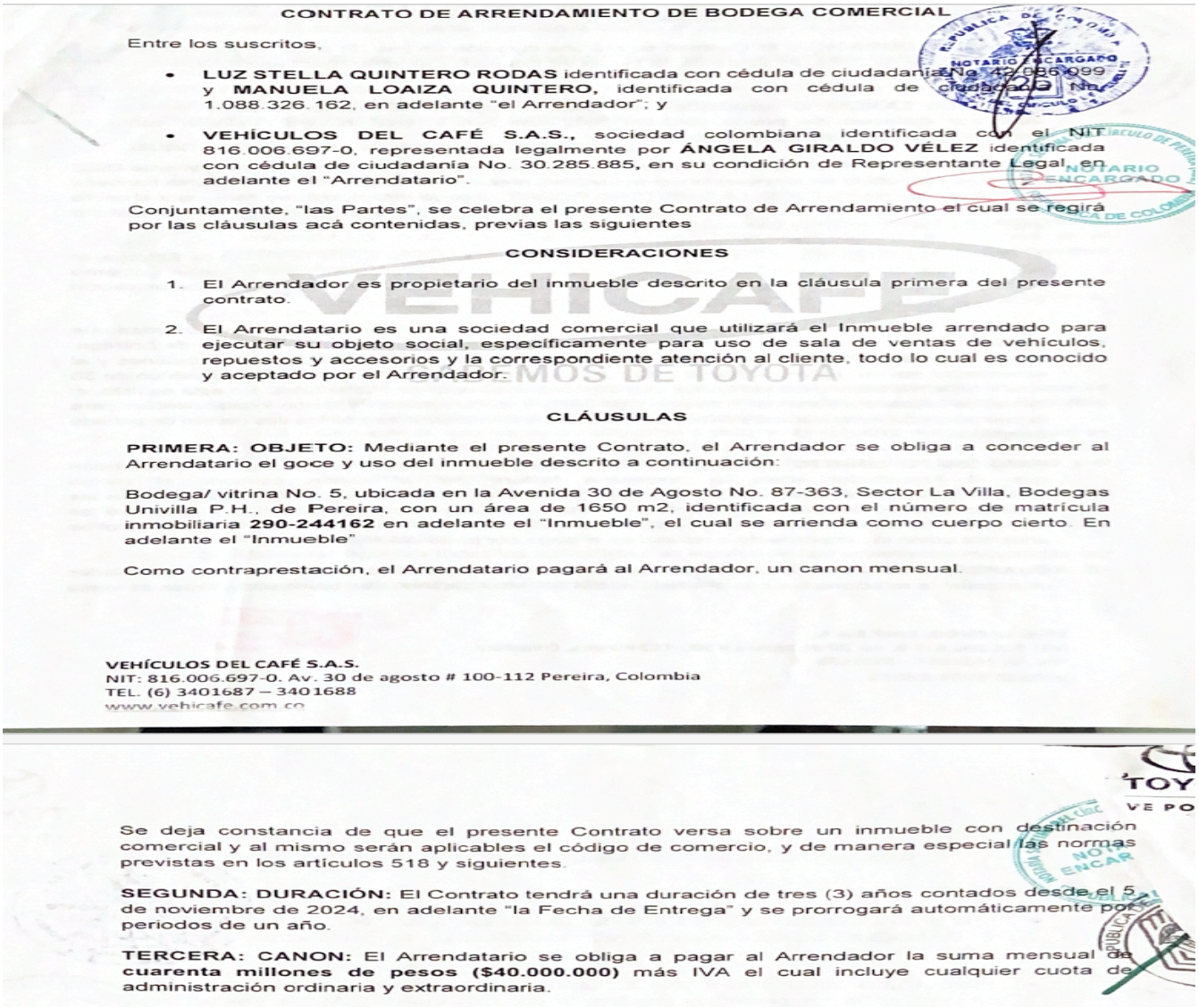
2 Baños 1700 m²

https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/bodegas/avenida-30-de-agosto/centro/pereira?utm_source

https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-73a6-9c2b0e142439-bdb9-19998f38883?page=1&pos=8&t_sec=1&t_pvid=4c388aed-09e4-4bb2-bc80-ee8b46cf0f94&hd=false

Análisis y comparación de las bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas:

Con el propósito de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar las opciones de arrendamiento, se tomó como referencia un contrato de arrendamiento vigente sobre la Bodega/Vitrina No. 5 de Bodegas Univilla P.H., ubicada en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363 de Pereira, inmueble con un área de 1.650 m², cuyo canon fue pactado inicialmente en $40.000.000 más IVA mensuales.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA COMERCIAL

Entre los suscritos,

- **LUZ STELLA QUINTERO RODAS** identificada con cédula de ciudadanía No. 42.096.099 y **MANUELA LOAIZA QUINTERO,** identificada con cédula de ciudadanía No. 1.088.326.162, en adelante "el Arrendador"; y
- **VEHÍCULOS DEL CAFÉ S.A.S.,** sociedad colombiana identificada con el NIT 816.006.697-0, representada legalmente por **ÁNGELA GIRALDO VÉLEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 30.285.885, en su condición de Representante Legal, en adelante el "Arrendatario".

Conjuntamente, "las Partes", se celebra el presente Contrato de Arrendamiento el cual se regirá por las cláusulas acá contenidas, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

1. El Arrendador es propietario del inmueble descrito en la cláusula primera del presente contrato.
2. El Arrendatario es una sociedad comercial que utilizará el Inmueble arrendado para ejecutar su objeto social, específicamente para uso de sala de ventas de vehículos, repuestos y accesorios y la correspondiente atención al cliente, todo lo cual es conocido y aceptado por el Arrendador.

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO: Mediante el presente Contrato, el Arrendador se obliga a conceder al Arrendatario el goce y uso del inmueble descrito a continuación:

Bodega/ vitrina No. 5, ubicada en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Sector La Villa, Bodegas Univilla P.H., de Pereira, con un área de 1650 m2, identificada con el número de matrícula inmobiliaria **290-244162** en adelante el "Inmueble", el cual se arrienda como cuerpo cierto. En adelante el "Inmueble"

Como contraprestación, el Arrendatario pagará al Arrendador, un canon mensual.

VEHÍCULOS DEL CAFÉ S.A.S.
NIT: 816.006.697-0. Av. 30 de agosto # 100-112 Pereira, Colombia
TEL. (6) 3401687 – 3401688
www.vehicafe.com.co

Se deja constancia de que el presente Contrato versa sobre un inmueble con destinación comercial y al mismo serán aplicables el código de comercio, y de manera especial las normas previstas en los artículos 518 y siguientes.

SEGUNDA: DURACIÓN: El Contrato tendrá una duración de tres (3) años contados desde el 5 de noviembre de 2024, en adelante "la Fecha de Entrega" y se prorrogará automáticamente por periodos de un año.

TERCERA: CANON: El Arrendatario se obliga a pagar al Arrendador la suma mensual de **cuarenta millones de pesos ($40.000.000)** más IVA el cual incluye cualquier cuota de administración ordinaria y extraordinaria.

Por su parte, la propuesta presentada por el señor Jorge Hernán García Buitrago para el inmueble denominado “Vitrina 4”, ubicado en el mismo complejo inmobiliario, corresponde a un área aproximada de 1.916 m² y establece un canon mensual de $49.000.000 más IVA, equivalente a $58.310.000 IVA incluido.

Pereira, 19 de agosto de 2026

Señores **Instituto de Movilidad de Pereira** Ciudad

Referencia: Presentación de Propuesta de Arrendamiento – Local Comercial “Vitrina 4”

Cordial saludo,

Por medio de la presente, me permito presentar formalmente a su consideración nuestra propiedad denominada BODEGAS UNIVILLA **“Vitrina 4”**, ubicado en la Avenida 30 de agosto No 87-363, Pereira, Risaralda.

Es un espacio comercial con condiciones estratégicas y una infraestructura versátil, ideal para el desarrollo de actividades institucionales que requieren amplitud, visibilidad y funcionalidad.

El predio cuenta con un área total construida de **1.916 m²**, distribuidos de manera eficiente para optimizar la logística y la atención al usuario, de la siguiente forma:

- **Primer Piso:** 997 m² de área principal con acceso estratégico.
- **Mezanine:** 220 m² adicionales.
- **Sótano 1:** 435 m².
- **Sótano 2:** 264 m².

Esta configuración permite una segregación adecuada entre áreas de atención al público, zonas administrativas y parqueaderos o almacenamiento, según los requerimientos operativos de su institución.

El valor del canon de arrendamiento para este inmueble es de **$49.000.000.00 + IVA 19% Para un total de $58.310.000.00 (cincuenta y ocho millones trescientos diez mil pesos) mensuales**.

Estamos convencidos de que las características de "Vitrina 4" se ajustan a las necesidades de espacio y ubicación del Instituto de Movilidad de Pereira. Quedamos a su entera disposición para programar una visita técnica al inmueble y resolver cualquier inquietud adicional que requieran para el análisis de esta propuesta.

Agradeciendo de antemano su atención, quedo atento a su pronta respuesta.

Atentamente,
Jorge Garcia
Jorge Garcia Buitrago
Cel: 1 + 416-277-6680

Al efectuar la comparación, el inmueble tomado como referencia presenta un valor aproximado de **$24.242 por m²**, mientras que la propuesta de “Vitrina 4” corresponde aproximadamente a **$25.574 por m²,** lo que representa una diferencia cercana al **5,5 %.** En consecuencia, considerando que se trata de inmuebles ubicados en el mismo complejo y sector, con características y destinación comercial comparables, se evidencia que el valor ofertado se encuentra dentro de un rango aproximado al

observado en el lugar, permitiendo establecer una referencia objetiva sobre las condiciones económicas del mercado inmobiliario y sustentar la razonabilidad del canon propuesto.

Una vez efectuado el análisis comparativo, se considera procedente seleccionar la propuesta presentada por el señor Jorge Hernán García Buitrago, teniendo en cuenta que el inmueble denominado "Vitrina 4" cuenta con un área aproximada de 1.916 m², superior a los 1.650 m² del inmueble utilizado como referencia, y dispone de 997 m² en primer piso, 220 m² de mezanine, 435 m² en sótano 1 y 264 m² en sótano 2. Esta distribución permite atender las necesidades de la Entidad respecto de las áreas de atención al público, dependencias administrativas y espacios destinados al archivo, custodia y almacenamiento de documentación institucional.

Adicionalmente, el inmueble cumple con los requerimientos de área, ubicación, distribución y funcionalidad definidos por el Instituto de Movilidad de Pereira para el funcionamiento de su sede institucional, permitiendo concentrar sus actividades administrativas, misionales y de atención a la ciudadanía en un mismo espacio.

Por lo anteriormente expuesto, se recomienda adelantar el proceso de contratación con la persona natural Jorge Hernán García Buitrago, para el arrendamiento del inmueble denominado Bodegas Univilla "Vitrina 4", ubicado en la Avenida 30 de Agosto No. 87-363, Pereira, Risaralda, destinado al funcionamiento de la sede institucional, toda vez que cumple con los criterios objetivos definidos por la Entidad, particularmente en cuanto a ubicación, área disponible, distribución de espacios, funcionalidad y condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades administrativas, misionales, de atención a la ciudadanía y de archivo institucional.

El valor total proceso, de acuerdo con la propuesta presentada es de **DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE. ($ 233.240.000).**

Dicho costo incluye los descuentos que el Instituto de Movilidad de Pereira realiza por concepto de estampillas y retenciones como se relacionan a continuación:

TIPO DE CONTRIBUCIÓN O GASTO	CARÁCTER	PORCENTAJE O VALOR
Estampilla Pro-cultura	Municipal	1.5%
Estampilla Pro-adulto mayor	Municipal	2.0%
Estampilla Pro-deporte	Municipal	2.0%
Justicia Familiar	Municipal	2.0%
Pro-hospital	Departamental	2.0%

El valor estimado incluye todos los costos y obligaciones asociadas al contrato, de los cuales el contratista deberá enterarse, el valor presentado en la propuesta se entenderá que incluye todos costos y obligaciones que acarrea el contrato, ninguna propuesta debe ser presentada por un valor superior al presupuesto oficial.

4. MODALIDAD Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN.

(Art. 2.2.1.1.2.1.1, especialmente numeral 3 Decreto 1082 de 2015)

4.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN

LICITACIÓN PÚBLICA					
[ ]	Licitación pública en razón a la cuantía	[ ]	Oferta de manera dinámica mediante subasta inversa		
SELECCIÓN ABREVIADA					
[ ]	Subasta Inversa. (Artículo 2.2.1.2.1.2.2.)	[ ]	Bolsa de productos. (Artículo 2.2.1.2.1.2.11.)	[ ]	Acuerdo marco de precios. (Artículo 2.2.1.2.1.2.10.)
[ ]	Menor Cuantía. (Artículo 2.2.1.2.1.2.20.)	[ ]	Declaratoria de desierta de una licitación. (Artículo 2.2.1.2.1.2.22.)	[ ]	
MINIMA CUANTIA					
[ ]	Adquisición de Bienes	[ ]	Adquisición de Servicios	[ ]	Suministro
[ ]	Adquisición de Bienes y Servicios	[ ]	**Otro:** (INDICAR CUAL)	[ ]	
CONCURSO DE MERITOS					
[ ]	Concurso Abierto. (Artículo 2.2.1.2.1.3.1.)	[ ]	Precalificación (Artículo 2.2.1.2.1.3.2. al 2.2.1.2.1.3.7.).		
CONTRATACION DIRECTA					
[ ]	Urgencia manifiesta. (Artículo 2.2.1.2.1.4.2.)	[ ]	Contratación Empréstitos (Artículo 2.2.1.2.1.4.3.)	[ ]	Contrato y/o convenio Interadministrativo (Artículo 2.2.1.2.1.4.4.)
[ ]	Actividades científicas y tecnológicas. (Artículo 2.2.1.2.1.4.7.)	[ ]	Inexistencia pluralidad oferentes. (Artículo 2.2.1.2.1.4.8.)	[ ]	Prest. Servicios Profesionales y de Apoyo a la Gestión. (Artículo 2.2.1.2.1.4.9.)
[ ]	Comodato	[ ]	Compraventa	[X]	Arrendamiento y Adquisición de Inmuebles. (Artículo 2.2.1.2.1.4.10.)
[ ]	Convenio Interinstitucional	[ ]	Convenio, acuerdo marco o contrato con organizaciones internacionales	[ ]	
[ ]	**OTRO:** (NO APLICA)				

4.2. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN - (Artículo 2.2.1.12.1.1.3)

El contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación sobre arrendamiento de naves; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

En los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática.

Así pues, el contrato estatal es el acto jurídico creador de obligaciones en cuya celebración concurre una de las Entidades Estatales, independientemente de que se trate de contratos previstos o tipificados en el derecho privado, en disposiciones especiales o que sencillamente resulten del ejercicio de la autonomía de la voluntad, como sucede con los que se clasifican como atípicos e innominados artículo 32 de la Ley 80. Por lo tanto, la Ley 80 de 1993 adoptó un criterio eminentemente subjetivo u orgánico, esto es, en atención a la naturaleza de los sujetos u órganos que intervienen en la formación del vínculo contractual, para efectos de determinar que los contratos podrán catalogarse como estatales únicamente en cuanto en uno de sus extremos, al menos, se encuentre una Entidad Estatal, con independencia del régimen de derecho aplicable.

Este entendimiento encuentra, además, recepción en los artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, los cuales integran al derecho contractual estatal “las disposiciones comerciales y civiles pertinentes”, cuando indican que estos se regirán de forma supletiva por ese régimen jurídico, salvo en las materias expresa y particularmente reguladas por el EGCAP, lo que permite concluir que “mediante la Ley 80, se pretendió que la actividad contractual del Estado quedará bajo la égida del contrato estatal, caracterizado por tener un régimen jurídico mixto, integrado por normas de derecho público y derecho privado”.

Ahora bien, es preciso mencionar que las Entidades Estatales regidas por el EGCAP están habilitadas para celebrar los contratos que suelen celebrar los particulares entre sí, en ejercicio de la autonomía de la voluntad privada. En ese sentido, puede ocurrir que dentro de la gestión ordinaria de sus competencias las entidades tengan necesidades que deban ser satisfechas a través de contratos como el arrendamiento, comodato o administración, en los que además de las disposiciones del EGCAP deberán aplicarse en su mayoría normas de derecho privado, lo que de ninguna manera desvirtúa la calidad de estatal de dichos contratos.

El artículo 2o, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es “i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

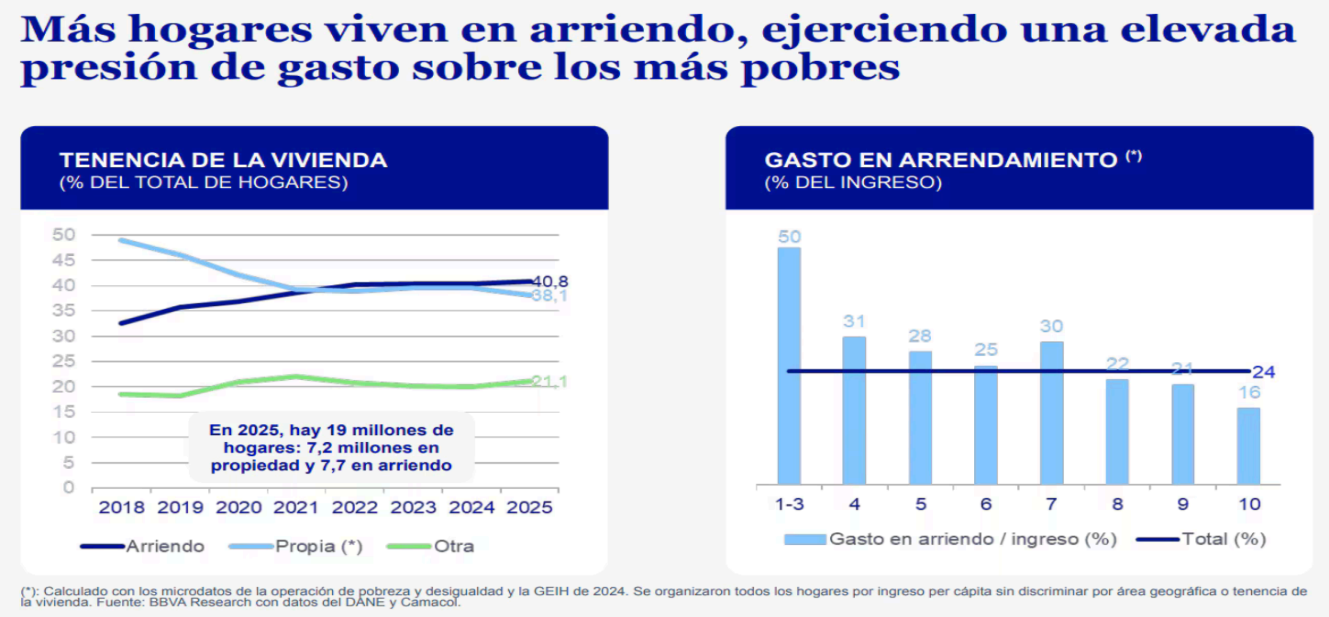
En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa.

5. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN - (Artículo 2.2.1.1.1.6.1.)

5.1. Análisis del Mercado

5.1.1. Económico

El sector inmobiliario opera bajo una nueva realidad donde los arriendos ganan protagonismo, los colombianos en el exterior aumentan su participación y la demanda se transforma ante el envejecimiento poblacional y la reducción en el tamaño de los hogares. Así lo describe el informe Situación Inmobiliaria 2026 de BBVA Research, destacando que este sector representa hoy el 4,1% de la economía y genera 1,6 millones de empleos.



Según los datos, durante 2025, los subsidios de vivienda (de todo tipo) se ubicaron en 43.000, la mitad de sus niveles máximos del pasado (86.000 en 2021). Además, los costos de construcción han crecido más rápido que los precios de venta de la vivienda, en parte presionados por las alzas en el salario mínimo, reduciendo los márgenes financieros de los proyectos.

La recuperación del mercado tampoco ha sido homogénea. Las ventas de vivienda nueva muestran señales de mejora frente a los mínimos observados en 2023 y 2024, pero aún se mantienen en niveles históricamente bajos, especialmente en la vivienda de interés social (VIS), donde la reducción de subsidios ha afectado el cierre financiero de muchos hogares.

El estudio de Situación Inmobiliaria muestra que las condiciones financieras continúan influyendo en las decisiones de compra de los hogares.

Factores como las tasas de interés, los plazos de los créditos hipotecarios y los cambios en la capacidad de pago están transformando la demanda y modificando las características de los proyectos que llegan al mercado.

Además, el crecimiento del mercado de arriendos, la reducción en el tamaño de los hogares y las nuevas necesidades de los compradores están impulsando una mayor demanda por viviendas más compactas y con espacios compartidos. El tamaño promedio de los hogares colombianos se redujo de 4,4 personas en 1993 a 2,8 en 2025 y continuará disminuyendo en las próximas décadas, lo que está modificando el tipo de vivienda que demanda el mercado.

Hoy los hogares unipersonales son el 24,3% del total, pero son más representativos en el Sur del país y en Bogotá, al tener hogares más pequeños la construcción ha venido cambiando las tendencias. Por otro lado, los colombianos residentes en el exterior ya participan en cerca del 10% de las ventas de vivienda nueva y su peso supera el 15% en el segmento No VIS.



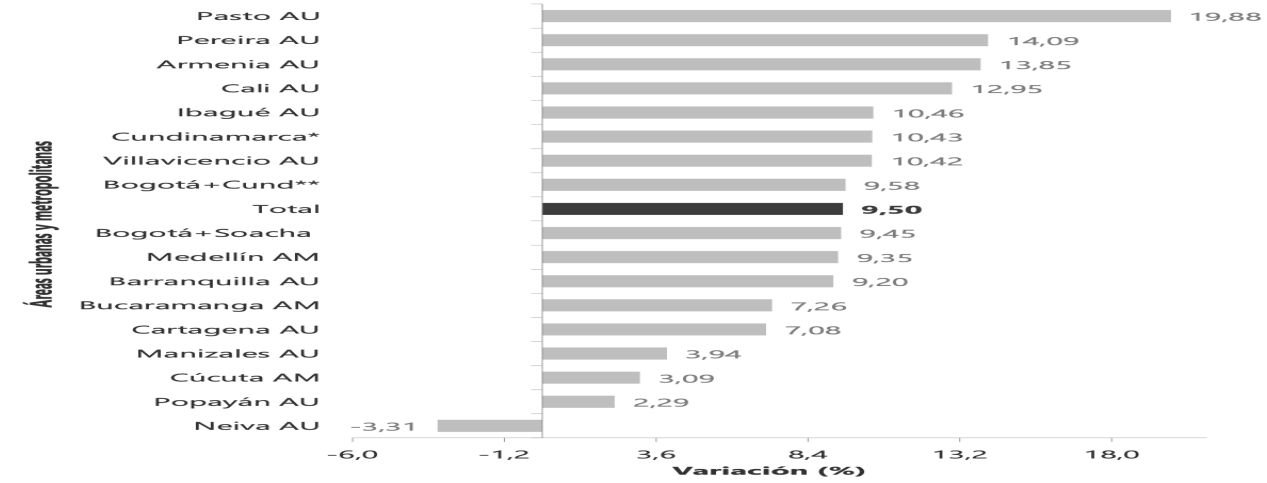
Al mismo tiempo, el mercado de arriendos continúa creciendo y consolidándose como una alternativa cada vez más relevante para los hogares, en un contexto donde el acceso a vivienda propia enfrenta mayores restricciones financieras.

Según BBVA Research, el sector inmobiliario entra en una etapa de transformación en la que la adaptación a las nuevas condiciones económicas y demográficas será determinante para su crecimiento en los próximos años.

"Vemos que más hogares viven en arriendo, ejerciendo una elevada presión de gasto sobre los más pobres. En 2025, hay 19 millones de hogares: 7,2 millones en propiedad y 7,7 en arriendo. Además, el 56% de los contratos de arrendamiento en Colombia siguen siendo verbales o informales, una característica que limita el acceso a mecanismos de financiación y protección jurídica para millones de hogares", explicó Hernández.

Durante el tercer trimestre de 2025 se observó el incremento anual en el precio de la vivienda nueva de Pasto AU (19,88%); en contraste, el área de Neiva presentó el única variación negativa con -3,31%, frente al mismo periodo del año anterior.

Gráfico 7. IPVN – Variaciones anuales, por áreas urbanas y metropolitanas
Índice total
III trimestre 2025 / III trimestre 2024



Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador y que cuentan con resultados a este nivel, las variaciones correspondientes al tercer trimestre de 2025, con relación al segundo trimestre fueron las siguientes.

Tabla 4. IPVN – Variaciones trimestrales, por estratos socioeconómicos
Total principales municipios
III trimestre 2025 / II trimestre 2025

Municipios	Variación (%)			
	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo*	Medio**	Alto***
Pereira	5,38	-0,86	-2,11	8,24
Medellín	2,87	0,96	2,20	3,26
Barranquilla	2,65	3,50	2,95	2,13
Bogotá	1,94	1,90	1,83	2,18
Cali	1,42	1,86	5,79	-0,36
Bucaramanga	0,49	-0,16	-0,54	1,47
Armenia	-0,31	1,19	5,19	-2,26

Fuente: DANE, IPVN
*Bajo: estratos 1, 2 y 3
**Medio: estrato 4
***Alto: estratos 5 y 6
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Por categoría de estrato socioeconómico y para cada uno de los siete principales municipios incluidos en el indicador y que cuentan con resultados a este nivel, las variaciones año corrido del tercer trimestre de 2025 frente al cuarto trimestre de 2024 fueron las siguientes (Tabla 5).

Tabla 5. IPVN – Variaciones año corrido, por estratos socioeconómicos
Total principales municipios
III trimestre 2025 / IV trimestre 2024

Base IV trimestre 2020 = 100

Municipios	Variación (%)			
	Total municipio	Estratos socioeconómicos		
		Bajo*	Medio**	Alto***
Pereira	14,58	7,33	3,74	18,50
Cali	11,98	18,61	14,63	10,79
Armenia	11,42	9,17	14,29	10,62
Medellín	7,56	9,02	-0,38	10,16
Bogotá	7,30	7,02	9,47	5,25
Barranquilla	6,88	10,91	10,37	3,58
Bucaramanga	5,82	5,01	8,08	4,64

Fuente: DANE. IPVN

5.1.2. Técnico - Condiciones Técnicas Exigidas (Artículo 2.2.1.1.2.1.1.,5 -Artículo 2.2.1.2.1.5.1.3 - Artículo 2.2.1.1.2.2.2)
Título de Propiedad del inmueble, el cual se acredita con la escritura pública.
5.1.3. Legal – Regulatorio
✓ Ley 80 de 1993 ✓ Ley 1150 de 2007 ✓ Decreto 1082 de 2015 NORMATIVIDAD APLICABLE AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR ENTIDADES ESTATALES: De conformidad con los artículos 13 , 32 y 40 de la Ley 80 de 1993, los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales se rigen por el régimen general de las obligaciones y de los contratos previstos en las disposiciones comerciales y civiles aplicables, en tanto no se oponga a “las materias particularmente reguladas” en el Estatuto General de Contratación (Ley 80 de 1993, modificada por las Leyes 1150 de 2007, 1474 de 2011, D.L.19 de 2012, L.1882 de 2018 y decretos que la reglamenten). Así las cosas, como el contrato de arrendamiento de bien inmueble solo fue regulado de manera especial en cuanto a la modalidad de adjudicación en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, regulado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, debemos remitirnos a las disposiciones comerciales y civiles en lo que no esté regulado de manera especial en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
5.1.4. Contratos de Obra o Conexo
No aplica

5.2. Análisis de la Demanda

(NO APLICA para contratación directa de prestación de servicios)

5.2.1. Adquisiciones Previas de la Entidad

El Instituto de Movilidad de Pereira, ha contratado anualmente el suministro de estos bienes con entidades privadas y en los últimos años se ha suscrito contrato con las siguientes compañías:

CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	TIEMPO	VALOR
IMP-CO-23-2026	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE LOCALES 1, 4, 5 Y 6, CON UN ÁREA DE 1.522,31 MTS2 UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 17-60 CENTRO COMERCIAL APEX, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA	11 MESES	$ 614.897.800
IMP-CO-13-2025	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE LOCALES 4, 5 Y 6, CON UN ÁREA DE 1.310,31 MTS2 UBICADO EN LA CARRERA 14 No. 17-60 CENTRO COMERCIAL APEX, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA	341 DÍAS	$ 518.040.971,
IMP-CO-1-2024	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE LOCALES 4, 5 Y 6, CON UN ÁREA DE 1.310,31 MTS2 UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 17-60 CENTRO COMERCIAL APEX, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA.	359 DIAS	$ 518.427.983
IMP-CO-02-2023	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE LOCALES 4, 5 Y 6, CON UN ÁREA DE 1.310,31 MTS2 UBICADO EN LA CARRERA 14 NO. 17-60 CENTRO COMERCIAL APEX, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE INSTITUCIONAL DEL INSTITUTO DE MOVILIDAD DE PEREIRA.	12 MESES	$ 475.724.808

.

5.2.2. Histórico de Compras de Otras Entidades u Otros

CONTRATO	OBJETO	VALOR	ENTIDAD CONTRATANTE
413-2022	Contrato de arrendamiento sede Arauca	$ 39.977.795	Prosperidad Social
20353-2022	Contrato de Arrendamiento	$ 261.528.750	ICBF
151-2022	Arrendamiento de un inmueble con destino al funcionamiento de las procuradurías disciplinarias y/o preventivas en la ciudad de Bogotá D.C	$ 517.583.360	Procuraduría General de la Nación

5.3. Análisis de la Oferta

(NO APLICA para contratación directa de prestación de servicios)

5.3.1. Quién vende

Proveedores que dentro de su actividad comercial brindan el servicio de arrendamientos, los siguientes:

COMPAÑIA	UBICACIÓN
Inmobiliaria Ospina	Bogotá
Inmobiliaria Alberto Álvarez	Medellín
Juan Carlos Calderón Inmobiliaria	Cali
Rentar Inmobiliaria	Pereira
Raíz Cuadrada Inmobiliaria	Pereira

5.3.2. Dinámica de producción, distribución y entrega de los servicios

El sector inmobiliario tiene una dinámica muy importante. Es uno de los pocos, por no decir el único, que ha mantenido crecimiento positivo durante los últimos diez años, lo que refleja confianza de los inversionistas y un aporte significativo a la economía nacional. En 2024 crecimos 1,9 %, superando el 0,6 % de la economía en general.
En el primer trimestre de 2025 ya alcanzamos un 2,1 %. Hoy representamos cerca del 8 % del PIB y, si se suma la construcción, el peso es aún mayor. Además, el mercado de arriendos mueve alrededor de 60 billones de pesos anuales, y la colocación de créditos hipotecarios se ha reactivado gracias a la menor inflación.

6. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES
(Artículo 2.2.1.1.1.6.2.)

6.1. Capacidad Jurídica

Se requiere contratar una Persona Natural con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, que no se encuentre con inhabilidades, incompatibilidades, sanciones y/o prohibiciones; con el objeto social relacionado con las actividades a desarrollar, y que cumpla los requisitos de idoneidad y experiencia, ya relacionados en la necesidad y en la solución de la necesidad.

6.2. Capacidad Financiera

6.2.1. Índice de Liquidez	NO APLICA
6.2.2. Índice de Endeudamiento	NO APLICA
6.2.3. Razón de cobertura de Intereses	NO APLICA

6.3. Capacidad Organizacional	
6.3.1. Rentabilidad del patrimonio	NO APLICA
6.3.2. Rentabilidad del activo	NO APLICA
6.3.3. Otro. Margen Bruto, Neto, Operacional, Retorno, Rotación de activos totales o fijos, y Rotación de inventarios	NO APLICA
En los casos de uniones temporales, indicar la fórmula con la cual se revisarán los indicadores.	
6.4. Requisitos Técnicos Habilitantes Adicionales	
No aplica	
6.5. Condiciones de Idoneidad y Experiencia	
6.4.1. Idoneidad	De acuerdo con la necesidad, el proceso de contratación se pretende adelantar con una persona natural con capacidad para celebrar el presente contrato.
6.4.2. Experiencia	No aplica: Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, no se considera necesario exigir experiencia específica al arrendador. Lo anterior, debido a que para la celebración del contrato resulta relevante verificar la capacidad jurídica del arrendador y su facultad para conceder el uso y goce del inmueble, condición que se acreditará mediante el certificado de tradición y libertad y, cuando corresponda, el poder o autorización respectiva, así como constatar que el bien cumpla con las condiciones físicas, funcionales, de ubicación y distribución requeridas por la Entidad.

7. JUSTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Numeral 5)

(Señalar la casilla correspondiente)

LICITACIÓN PÚBLICA Y SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.2.2. Decreto 1082 de 2015)			
[ ]	Calidad y precio soportados en puntajes o fórmulas	[ ]	Calidad y precio que representen la mejor relación de costo-beneficio.

[ ]	Acuerdo marco de precios	[ ]	

[ ]	Menor precio	[X]	Contratación Directa
[ ]	OTRO: ¿CUAL? ____		
Justificación			

8. RIESGOS

(Art. 4 Ley 1150-. Art. 2.2.1.1.2.1.1, numeral 6º Decreto 1082 de 2015)

ESTIMACIÓN: Es un riesgo asociado a la operación, capacidad, o situación particular de la Entidad Estatal (eficacia, tecnológico).
TIPICACIÓN: La posibilidad de que el contratista incumpla las obligaciones legales o contractuales que le corresponde.
ASIGNACIÓN: Los riesgos aquí estimados serán asumidos por

8.1. PROBABILIDAD Y CALIFICACIÓN DEL RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y Cómo puede ocurrir)	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	A quien se le asigna	Tratamiento/Controles a ser implementados	¿Afecta el equilibrio _	Persona responsable del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
																	Cómo se realiza	Periodicidad (¿Cuándo?)
1	Especifica	Externo	Ejecución	Operacional	Demora o imposibilidad en la entrega del inmueble en la fecha y condiciones pactadas por causas atribuibles al arrendador.	Retraso en el traslado y puesta en funcionamiento de la sede institucional.	2	4	6	Alto	Arrendador	Establecer contractualmente la fecha y condiciones de entrega del inmueble y verificar su disponibilidad antes del inicio del contrato.	No	Arrendador /Supervisor	Desde la suscripción del contrato	Con la entrega efectiva del inmueble	Verificación mediante acta de entrega y revisión de las condiciones pactadas.	Al inicio del contrato

No.	2	3	4
Clase	Específica	General	General
Fuente	Interna	Interna	Externo
Etapa	Precontractual	Ejecución	Ejecución
Tipo	Operacional	Financiero	De la Naturaleza
Descripción (Qué puede pasar y Cómo puede ocurrir)	Daños o deterioros en las instalaciones del inmueble, tales como redes eléctricas, hidrosanitarias, cubiertas, puertas u otros elementos cuya reparación corresponda al arrendador.	Retraso en el trámite y pago del canon de arrendamiento por causas atribuibles al Instituto.	Ocurrencia de sismos u otros fenómenos naturales que afecten las condiciones físicas o de habitabilidad del inmueble.
Consecuencia	Afectación del normal funcionamiento de las actividades administrativas, misionales y de atención al ciudadano.	Incumplimiento de los plazos pactados y posibles reclamaciones económicas del arrendador.	Suspensión parcial o total del uso del inmueble y afectación de la continuidad de las actividades institucionales.
Probabilidad	3	2	2
Impacto	3	3	5
Calificación Total	6	5	7
Prioridad	Alto	Media	Alto
A quien se le asigna	Arrendador	Entidad	Arrendador / Entidad
Tratamiento/Controles a ser implementados	Realizar oportunamente los mantenimientos preventivos y correctivos y las reparaciones que correspondan al arrendador.	Realizar oportunamente los trámites administrativos, presupuestales y financieros requeridos para efectuar los pagos.	Aplicar los protocolos de emergencia, realizar las evaluaciones técnicas que correspondan y adoptar medidas de contingencia frente a la utilización del inmueble.
¿Afecta el equilibrio	No	Si	Si
Persona responsable del tratamiento	Arrendador /Supervisor	Supervisor/ Dependencia Financiera competente.	Arrendador /Supervisor
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Desde la entrega del inmueble	Desde el primer periodo de pago	Hasta superar o gestionar sus efectos
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Hasta la terminación del contrato	Hasta el último pago contractual	Hasta superar o gestionar sus efectos
Monitoreo y revisión – Cómo se realiza	Inspecciones al inmueble y seguimiento a los requerimientos de mantenimiento realizados por la supervisión.	Seguimiento a la presentación de documentos, aprobación de cuentas y trámite de pago.	Inspecciones, conceptos técnicos y seguimiento a las medidas adoptadas después del evento.
Monitoreo y revisión – Periodicidad (¿Cuándo?)	Durante la ejecución y cuando se presente una novedad	Mensual	Cuando ocurre el evento

8.1. EVALUACIÓN DEL RIESGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS DE LA ENTIDAD - (Artículo 2.2.1.1.1.6.3.)

Con los riesgos planteados en el presente estudio previo, la entidad permitirá alcanzar los objetivos en los cuales se fundamenta el mismo, de llegar a darse ocurrencia y materialización de cualquiera de los riesgos previsibles descritos no se podría dar cumplimiento a las metas y objetivos bajo los cuales se sustentó el presente estudio previo.

8.2. FORMA DE MITIGAR EL RIESGO - (Art. 2.2.1.1.2.1.1 Numeral 6)

A cada riesgo descrito en la tabla anterior se le asignará un funcionario responsable para que realice el monitoreo y revisión mensual.

9. GARANTÍAS – SUFICIENCIA Y COBERTURA

(Artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.3.2.11. Decreto 1082 de 2015)

	GARANTIA	COBERTURA		VIGENCIA
	Seriedad del ofrecimiento	10% del valor del valor de la oferta. En los casos de subasta o adjudicación por la sumatoria de los ítems, será por del valor del presupuesto oficial		Desde el momento de la presentación de la oferta hasta la fecha de Resolución de Aprobación de la Garantía o Pólizas exigidas. Período mínimo 60 días calendario. (Artículo 2.2.1.2.3.1.9.).
	Cumplimiento	$ contrato en smmlv	%Contrato	El plazo del contrato y hasta seis (6) meses más. (Artículo 2.2.1.2.3.1.12.). Contados desde la fecha de suscripción del contrato
			20%	
	Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	No inferior al 10% del valor del contrato		Igual al plazo del contrato y hasta 3 años más. (Artículo 2.2.1.2.3.1.13.), contados desde la fecha de suscripción del contrato. En todo caso, el contratista deberá extender la póliza hasta la liquidación del contrato. En caso de adicionarse, suspenderse, se adelante audiencia del artículo 86 de la ley 1474 de 2011 o de ser necesaria la modificación de la póliza, los términos serán ajustados por el proponente y/o proveedor contados desde la fecha de inicio del contrato y garantizando el termino de igual al plazo del contrato y 3 años
	Estabilidad y calidad de la obra	No inferior al 50% del valor del contrato.		No inferior a 5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad. (Artículo 2.2.1.2.3.1.14.). No inferior al plazo del contrato y hasta cinco (5) años más, a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra, por parte de la entidad. (Artículo 2.2.1.2.3.1.14.). Para la aprobación se tendrá en cuenta desde la fecha de suscripción del contrato. En la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra el proponente y/o proveedor deberá

				extender la póliza para cumplir con los requisitos establecidos En todo caso, el contratista deberá extender la póliza hasta la liquidación del contrato, contados desde la fecha de suscripción del mismo
	Calidad de los bienes	A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos La garantía mínima presunta y los vicios ocultos. No inferior al 50% del valor del contrato		A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos. (Artículo 2.2.1.2.3.1.16.) Igual al plazo del contrato y hasta seis (6) meses más, contados desde la suscripción del contrato.
	Calidad del servicio	No inferior al 20% del valor del contrato		Por el término del contrato y hasta seis (06) meses o más, contados desde la fecha de suscripción del contrato. En la interventoría, igual a la garantía de estabilidad del contrato principal. Artículo 2.2.1.2.3.1.15.) (Art 85 Ley 1474).
	Responsabilidad civil extracontractual	$ contrato en smmlv	$ smmlv	( ) Igual al plazo del contrato y hasta 6 meses más la liquidación del contrato. (Artículo 2.2.1.2.3.1.12.), contados desde la fecha de suscripción del contrato. en todo caso el contratista deberá extender la póliza hasta la liquidación del contrato Contados desde la fecha de suscripción del contrato. En caso de ser necesario, el proponente y/o proveedor deberá extender la póliza, contando los términos desde la fecha del acta de inicio.
		< a 1.500	200	
		1.500 a 2.500	300	
		2.500 a 5.000	400	
		5.000 a 10.000	500	
		10.000 o más hasta 75.000	5% $ Contrato	
X	Otra	0% del valor del contrato		

¿Es aplicable el Art. 7º de la Ley 1150 de 2007? "Excepciones al otorgamiento de garantías en los contratos de empréstito, interadministrativos, seguros y mínima cuantía"	SI	NO
		X

JUSTIFICACIÓN: Dado que el presente contrato se ejecutará bajo la naturaleza jurídica de un contrato de arrendamiento, el cual se rige por el derecho privado y ha sido aceptado y consagrado dentro de la contratación estatal, y considerando que el pago se realiza de manera anticipada al inicio de cada mensualidad según los servicios prestados, y que la entidad contratante actúa en **calidad de arrendataria** realizando tanto el uso del bien como el pago correspondiente, se considera pertinente no exigir garantía alguna. Lo anterior se sustenta tanto en la norma previamente citada, que establece una excepción taxativa, como en el hecho de que no se prevé un riesgo alto en la ejecución del contrato.

10. ACUERDOS COMERCIALES

(Art. 2.2.1.1.2.1.1 ,8) (NO APLICA PARA MINIMA CUANTÍA)
Verificar si la contratación a realizar está cobijada por un TLC o Acuerdo Comercial

La cuantía del proceso lo somete al capítulo de compras públicas o acuerdo comercial.	SI	NO

		X
El Instituto de Movilidad de Pereira se encuentra incluido en el capítulo de las compras públicas.	**SI**	**NO**
		X
Los bienes y servicios a contratar no se encuentran excluidos de la cobertura del capítulo de compras públicas.	**SI**	**NO**
		X
Deben aplicarse las reglas de Acuerdos Internacionales o TLC	**SI**	**NO**
		X
Con qué Estado o Estados		

11. SUPERVISIÓN

La supervisión de la ejecución del contrato será ejercida por el Profesional Universitaria Gestión de Compras y/o a quien el Director General delegue, quien cumplirá con lo consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.

Empleado sugerido en razón a su idoneidad para desarrollar la supervisión al contrato: JENNY LORENA CORREA FLOREZ

12. MANIFESTACIÓN ANTICORRUPCIÓN

El Instituto de Movilidad de Pereira expresamente manifiesta en cumplimiento de pronunciamiento del Consejo de Estado frente a los efectos que en la contratación estatal en Colombia tienen actos de corrupción cometidos en el extranjero, por personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras que participan en la actividad contractual colombiana, que cuenta con las herramientas para prevenirlas, sancionarlas y conjurarlas, en igual o mayor medida que los actos de corrupción en la contratación interna, y que como entidad estatal, resalta:

a-. El deber jurídico concreto que tiene de prevenir los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.

b-. La necesidad para los intervinientes en la actuación contractual de observar la carga de conocimiento, esto es, determinar la calidad con la que actúa el proponente o el contratista, razón por la que se deben agotar los mecanismos que brinden dicho conocimiento

c-. Que los intervinientes en la actuación contractual deben observar los principios antes citados, y que su incumplimiento conlleva las sanciones legalmente establecidas a nivel nacional e internacional.

13. DOCUMENTOS MÍNIMOS QUE DEBE ADJUNTAR LA PROPUESTA

Todos los documentos requeridos deben ser legibles para la revisión.
Los términos estipulados se entenderán para la fecha de revisión

1. Carta de presentación de la oferta (Para procesos de invitación pública, convocatorias, selección abreviada, concurso de méritos, licitación pública).
2. Formato Único de Hoja de vida DAFP del proponente y/o proveedor persona natural o jurídica (debidamente diligenciada y con fecha no superior a 3 meses. La hoja de vida debe estar diligenciado mínimo con la información requerida para acreditar la idoneidad y experiencia para la ejecución del contrato). La experiencia e idoneidad relacionada en la hoja de vida debe coincidir con los soportes que se adjunten.
3. Copia de la cédula de ciudadanía del contratista (persona natural) o del representante legal (persona jurídica).
4. Copia de la Libreta Militar contratista o representante legal para hombres menores de 50 años. NO APLICA para persona natural que pertenezca a una comunidad indígena (certificación en este caso). Para hombres mayores de 18 años y menores de 24 años deben tener la situación militar definida. Los mayores de 24 años y menores de 50 años que no se encuentren con la situación deberán presentar certificación provisional que acredite el trámite de la definición de la situación militar.
5. Copia del Formulario de Registro Único Tributario RUT que especifique el tipo de régimen (Persona Natural o Jurídica) actualizado según la normatividad vigente.
6. Certificado de antecedentes Fiscales CGR, Persona Natural, persona jurídica y representante legal (**VIGENTE**).
7. Certificado de antecedentes disciplinarios PGN, Persona Natural, Persona jurídica y representante legal (**VIGENTE**).
8. Certificado de antecedentes judiciales Persona Natural, y/o representante legal (**VIGENTE**).
9. Certificado de antecedentes del Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas (**VIGENTE**).
10. Persona natural: Certificación de afiliación en la que se demuestre que está activo en el sistema de seguridad social (salud y pensión) o recibo de pago donde se evidencie el mes, la EPS y el fondo de pensiones al que pertenece.
11. Certificación bancaria no superior a 3 meses.
12. Certificado Deudores Alimentarios Morosos - REDAM, Ley 2097 de 2021, (**VIGENTE**), el cual se puede realizar desde el siguiente link: https://www.redam.gov.co/ Este requisito aplica para contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión. Para las personas jurídicas deberá aportarlo el Representante Legal.
13. Certificado de Tradición del Inmueble.
14. Escritura Pública.

En el marco de nuestro compromiso con la integridad, transparencia y el cumplimiento de las normativas que rigen la contratación estatal, la entidad se reserva el derecho para llevar a cabo la consulta de antecedentes y requerimientos, al momento de iniciar el proceso precontractual.

Responsable elaboración de Estudios Previos	**Nombre**	Andrés Felipe Estacio Romero
	Cargo o No. Contrato	Abogado Contratista
Vo Bo. Técnico o Profesional sugerido como supervisor (En caso de ser diferente a quien proyecta)	**Nombre**	Jenny Lorena Correa Flórez
	Cargo	Profesional Universitario Gestión de Compras
Vo. Bo. Jefe Dependencia o líder del proceso	**Nombre**	Héctor Dario Gallego Bedoya
	Cargo	Subdirector Operativo, Administrativo y Financiero
Revisión Jurídica	**Nombre**	Ayde Yasmin Cantillo Castro
	Cargo	Subdirectora Jurídica (e)