ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

FECHA: 03 DE SEPTIEMBRE	**AÑO: 2026**				
GENERALIDADES DEL PROCESO					
DEPENDENCIA GENERADORA DE LA NECESIDAD:	SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO				
OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE UN (01) ESPACIO LOCATIVO UBICADO EN ELTERCER PISO DEL INMUEBLE DENOMINADO CENTRO DE ARTE Y CULTURA DEL MUNICIPIO DE ISNOS HUILA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 206-108059.				
PLAZO:	EL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN SERÁ DE CUATRO (04) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO DEL PRESENTE CONTRATO, EN TODO CASO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026				
PRESUPUESTO ASIGNADO:	N/A				
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:	**FUENTE** N/A	**CODIGO CCPET:** N/A	**Nº CDP** N/A	**FECHA** N/A.	
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO				
LUGAR DE EJECUCIÓN	ISNOS – HUILA				
ANTICIPO	SI		NO	X	Porcentaje%
FORMA DE PAGO	El valor del presente contrato es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000) MCTE.** La administración Municipal recibirá mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes correspondiente al canon de arrendamiento por la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000,00) M/CTE** IVA incluido, mediante cuatro (4) pagos mensuales y/o proporcionales a los días de ejecución, durante la vigencia del contrato. El arrendatario presentará al supervisor delegado el recibo de pago del canon de arrendamiento, dentro de los diez primeros días de cada mes. El arrendatario pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato, y, por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.				

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

CODIGO UNSPSC	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales			
MODO DE SEGUIMIENTO O CONTROL	INTERVENTORÍA		SUPERVISIÓN	X

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

El Municipio de Isnos es propietario del inmueble denominado Centro de Arte y Cultura Ubicado en la Carrera 4 No 4-49 Isnos Huila con número de matrícula 206-108059, este edificio tiene tres pisos, bien fiscal destinado al fortalecimiento de las actividades institucionales, culturales, administrativas y de desarrollo económico del territorio. Dentro de este inmueble se encuentra una oficina ubicada en el tercer piso con un área aproximada de 5,40 m², cuyas dimensiones son 2,83 metros de largo por 1,92 metros de ancho, concebida como área administrativa, la cual actualmente no se encuentra siendo utilizada directamente por la Administración Municipal, debido a que, en las condiciones presupuestales actuales, el municipio no dispone de los recursos financieros necesarios para asumir su adecuación, funcionamiento permanente, dotación, administración y mantenimiento.

En consecuencia, mantener dicho espacio sin destinación genera un desaprovechamiento de un activo público susceptible de producir beneficios económicos para la entidad territorial, contrariando los principios de eficiencia, economía y responsabilidad que orientan la gestión administrativa y la adecuada administración del patrimonio público.

Actualmente, el Municipio de Isnos adelanta una convocatoria pública, con el propósito de garantizar la publicidad, transparencia y participación de los interesados en el proceso de arrendamiento del local, permitiendo que las personas que cumplan con las condiciones establecidas puedan presentar su postulación para acceder al mismo.

En ese contexto, la oficina ubicada en el tercer piso del Centro de Arte y Cultura reúne las condiciones locativas necesarias para atender distintas necesidades, favoreciendo la articulación permanente con la Administración Municipal, las entidades públicas y la ciudadanía en general.

Adicionalmente, el arrendamiento del inmueble representa una alternativa jurídicamente procedente para garantizar el aprovechamiento económico de un bien fiscal que actualmente no está siendo utilizado por la Administración Municipal, permitiendo generar ingresos propios que contribuyan al fortalecimiento de las finanzas municipales y a la sostenibilidad del patrimonio público, sin afectar el cumplimiento de las funciones administrativas ni la destinación general del inmueble.

Es pertinente señalar que, conforme a los artículos 63, 82 y 102 de la Constitución Política, corresponde a las entidades territoriales administrar, conservar y proteger los bienes

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

públicos y fiscales bajo criterios de eficiencia y en procura del interés general. De igual manera, el artículo 209 Superior impone a la función administrativa los principios de eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, los cuales orientan la adopción de mecanismos que permitan optimizar el uso de los bienes de propiedad estatal.

Así mismo, el artículo 38 de la Ley 9 de 1989 restringe la entrega de bienes inmuebles fiscales mediante la figura del comodato, permitiéndola únicamente respecto de determinadas entidades sin ánimo de lucro y entidades públicas, razón por la cual dicha modalidad no resulta procedente para el caso objeto del presente estudio. En consecuencia, la figura jurídica del arrendamiento constituye el mecanismo idóneo para autorizar el uso temporal del inmueble, garantizando simultáneamente la protección del patrimonio público y la percepción de una contraprestación económica en favor del municipio.

La celebración del contrato de arrendamiento se realizará mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i) del 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, disposiciones que autorizan expresamente esta modalidad para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades estatales.

No obstante, aun cuando el contrato de arrendamiento se rige predominantemente por las disposiciones del derecho privado, la Administración Municipal adelantará las actuaciones administrativas necesarias para garantizar el cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, publicidad y selección objetiva, dejando plenamente acreditadas las razones de conveniencia, oportunidad y necesidad.

Por otra parte, es pertinente precisar que no resulta aplicable al presente caso lo dispuesto en el Estatuto Tributario del Municipio de Isnos relativo a la Tasa por Ocupación de Uso Permanente y Transitorio de Bienes Públicos Fiscales, por cuanto dicho régimen únicamente contempla tarifas para determinados bienes expresamente señalados por el Concejo Municipal, tales como los locales del Centro Comercial Galería, la plazoleta del parque, la plaza de mercado y las carpas ubicadas en el parque principal y el sector céntrico del municipio. En consecuencia, la oficina objeto del presente contrato, ubicada en el Centro de Arte y Cultura, no se encuentra incluida dentro de los bienes gravados por dicha tasa, razón por la cual no existe habilitación legal para efectuar su cobro, en aplicación del principio de legalidad tributaria consagrado en el artículo 338 de la Constitución Política.

En ese orden de ideas, al no existir una tarifa legalmente establecida para autorizar el uso de este bien fiscal mediante una tasa o derecho municipal, el contrato de arrendamiento constituye la alternativa jurídica procedente, necesaria y ajustada al ordenamiento jurídico, al permitir regular válidamente el uso temporal del inmueble, obtener una contraprestación económica en favor del Municipio de Isnos, optimizar el aprovechamiento de un activo público actualmente subutilizado y facilitar la ejecución de un proyecto estratégico para el

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

desarrollo territorial, garantizando la protección del patrimonio público y la observancia de los principios de legalidad, eficiencia, economía, responsabilidad y prevalencia del interés general que orientan la función administrativa.

Que, en cumplimiento de los principios de transparencia, publicidad y moralidad administrativa, el municipio de Isnos realizo convocatoria pública por medio de la página web oficial del municipio https://www.isnos-huila.gov.co/convocatorias/convocatori-publica.

Que, en virtud del cronograma establecido para dicho proceso, se procedió a la publicación oficial de la convocatoria el día 02 de septiembre de 2026, fijando como límite para la recepción de ofertas el 03 de septiembre de 2026. Al cierre del término perentorio, la administración municipal recibió formalmente una (1) propuesta de ciudadano interesado, garantizando la libre concurrencia y la igualdad de oportunidades para los proponentes.

Que, tras revisar el correo oficial de la oficina de contratación contratacion@isnos-huila.gov.co, y en estricto cumplimiento de la Ley 1712 de 2014, se constató que **FRJ CONSULTORES S.A.S**. con NIT 900820363-1, presentó formalmente su propuesta para el arrendamiento del Local ubicado en el tercer piso del centro de arte y cultura, en el marco de la convocatoria pública del 02 de septiembre de 2026. Una vez agotada la etapa de evaluación técnica y documental, se concluyó que el proponente cumplió satisfactoriamente con la totalidad de los requisitos exigidos, lo cual constó en acta de verificación correspondiente. Al ser esta la única oferta habilitada para dicho inmueble, se garantiza la eficiencia administrativa y la transparencia en la adjudicación, procediendo de conformidad con los principios establecidos en el artículo 3 de la Ley 489 de 1998.

Que mediante resolución No 0454 del 03 de septiembre de 2026, se realiza acto administrativo por medio del cual se justifica una contratación directa.

2. ALTERNATIVAS Y FORMA DE SOLVENTAR LA NECESIDAD:

Con fundamento en las consideraciones expuestas y en atención a la necesidad de garantizar el aprovechamiento eficiente de los bienes fiscales de propiedad del Municipio de Isnos, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento respecto de la oficina de uso administrativo del tercer piso del Centro de Arte y Cultura, con un área aproximada de 5,40 m², cuyas dimensiones son 2,83 metros de largo por 1,92 metros de ancho, Ubicado en la Carrera 4 No 4-49 Isnos Huila inmueble de propiedad municipal identificado con matrícula inmobiliaria No. 206-10805.

La celebración del contrato permitirá destinar un espacio que actualmente no está siendo utilizado directamente por la Administración Municipal, debido a las limitaciones presupuestales existentes para asumir su funcionamiento, administración y mantenimiento, evitando que permanezca subutilizado y permitiendo, al mismo tiempo, la generación de

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

ingresos propios para el municipio como mecanismo de fortalecimiento de las finanzas públicas y de protección del patrimonio estatal.

Debe señalarse que no resulta jurídicamente viable acudir a la figura del comodato, toda vez que el artículo 38 de la Ley 9 de 1989 limita dicha modalidad a entidades públicas y a determinadas entidades sin ánimo de lucro, mientras que el artículo 2200 del Código Civil establece el carácter esencialmente gratuito de dicha figura. En consecuencia, el arrendamiento constituye el mecanismo jurídico idóneo para autorizar el uso temporal de un bien fiscal por parte de un tercero, garantizando simultáneamente la percepción de una contraprestación económica a favor del Municipio y la adecuada administración del patrimonio público.

En consecuencia, la celebración del contrato de arrendamiento se realizará mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, el literal i) del 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, normas que autorizan expresamente la contratación directa para los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad de las entidades estatales.

3. OBJETO Y CARACTERISTICAS TECNICAS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN (01) ESPACIO LOCATIVO UBICADO EN ELTERCER PISO DEL INMUEBLE DENOMINADO CENTRO DE ARTE Y CULTURA DEL MUNICIPIO DE ISNOS HUILA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 206-108059.

El espacio objeto del contrato corresponde a una oficina con un área aproximada de 5,40 m², cuyas dimensiones son 2,83 metros de largo por 1,92 metros de ancho, ubicada en el tercer piso del Centro de Arte y Cultura, inmueble de propiedad del Municipio de Isnos.

Para la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos legales y documentales exigidos por la entidad, para lo cual presentará, como mínimo, los siguientes documentos:

- Hoja de Vida de Persona Jurídica.
- Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
- Copia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado de la sociedad.
- Certificación de encontrarse al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica y del representante legal, expedido por la Procuraduría General de la Nación.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

- Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República de la persona jurídica y del representante legal.
- Certificado de antecedentes judiciales del representante legal.
- Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) del representante legal.
- Certificado de medidas correctivas del representante legal.
- Declaración de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés para contratar con el Estado, cuando la entidad lo requiera.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos jurídicos exigidos y acreditada la capacidad legal de la sociedad para contratar, el Municipio de Isnos podrá celebrar el correspondiente contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el literal i) del 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, garantizando el aprovechamiento eficiente del bien fiscal, la generación de ingresos para la entidad territorial y el apoyo al desarrollo de un proyecto estratégico para la planificación y el ordenamiento territorial del municipio.

OBLIGACIONES

Obligaciones Generales del Arrendatario:

1. Acatar la Constitución Política, la ley y las demás disposiciones pertinentes.
2. Cumplir las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten, conforme lo establecido por el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, las Leyes 828 de 2003, 1122 de 2007 y 1562 de 2012, los Decretos 1703 de 2002 y 510 de 2003, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, la Ley 1562 de 2012 y las demás normas que las adicionen, complementen o modifiquen.
3. Cumplir las obligaciones en relación a la seguridad y salud en el trabajo y medio ambiente, es decir, el Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019, Decreto 1076 de 2015 y demás marco legal aplicable vigente.
4. Legalizar el contrato dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la celebración del contrato.
5. Acatar las órdenes que le imparta la Entidad durante el desarrollo del contrato y, de manera general, obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales.
6. Reportar al supervisor del contrato, de manera inmediata, cualquier novedad o anomalía que afecte la ejecución del contrato.
7. Guardar total reserva de la información que conozca en desarrollo de sus actividades. Esta información es de propiedad de la Alcaldía Municipal y sólo podrá

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

ser divulgada por expreso requerimiento de autoridad competente, es decir guardar la confidencialidad de toda información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia, o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular, y responder patrimonialmente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que, por sí, o por un tercero, cause a la administración o a un tercero.

8. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la entidad o a terceros en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
9. Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que cause a la Alcaldía Municipal por el incumplimiento del contrato.
10. Suscribir oportunamente el acta de liquidación del contrato y las modificaciones si las hubiere.
11. Ejecutar el objeto contratado de manera autónoma e independiente, de acuerdo a lo estipulado en la necesidad de contratación y en la propuesta, documentos que hacen parte integral del presente documento.

Obligaciones específicas del Arrendatario

1. Realizar el pago del canon de arrendamiento mensual de forma anticipada dentro de los diez primeros días de cada mes. En caso de incumplimiento el municipio de Isnos dará por terminado el contrato de forma unilateral.
2. Presentar mensualmente al supervisor delegado el recibo de pago del canon de arrendamiento, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.
3. Velar por el cuidado del espacio entregado en arrendamiento y que es destinado para la ejecución del contrato, para lo cual el arrendatario se compromete a realizar la adecuación, mantenimiento y las reparaciones necesarias para su conservación, previa autorización del supervisor del contrato.
4. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le sean impartidas por la entidad.
5. El arrendatario no podrá ceder el contrato de forma parcial o total.
6. El arrendatario responderá por el personal que contrate para el desarrollo de las actividades correspondientes, como de la afiliación y pagos al sistema de seguridad social (salud, pensión y riesgos laborales).
7. El arrendatario mantendrá al Municipio indemne y libre de todo reclamo, demandas, litigios, acciones judiciales y reivindicaciones de cualquier especie o naturaleza que se entable o se pueda entablar por causa de acciones u omisiones con ocasión del contrato celebrado, sea esta de sus agentes o subcontratistas. El Municipio de Isnos no reconocerá por ninguna razón los costos adicionales producidos por este motivo.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

8. El arrendatario utilizará adecuadamente las áreas de las instalaciones cedidas en arrendamiento.
9. Realizar por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que la ley obliga y las que resulten por obstrucciones causadas por el arrendatario.
10. No hacer cambios o modificaciones estructurales del local, salvo que se encuentre autorizado por el arrendador.
11. El arrendatario deberá cumplir con lo dispuesto con los Artículos 87 y 88 de la Ley 1801 de 2016.
12. Finalizado el término de ejecución del contrato, el arrendatario deberá entregar el área objeto del arrendamiento de forma inmediata, en el estado en que lo recibió.
13. Cumplir las obligaciones contempladas en el presente contrato al igual que aquellas que sean inherentes al mismo, determinadas por el supervisor del contrato.
14. Facilitar el ingreso del supervisor o personal designado por la administración municipal para el seguimiento de estado y conservación del bien inmueble.

Obligaciones del Municipio

1. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.
2. Delegar de manera oportuna el supervisor del contrato
3. Exigir al arrendatario la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
4. Exigir que los servicios prestados sean de óptima calidad.
5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones y garantías a que hubiera lugar.

4. VERIFICACIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

El Alcalde Municipal cuenta con la autorización constitucional, legal y reglamentaria para ordenar gastos y suscribir contratos dentro de la administración municipal, y para el presente contrato no se requiere autorización adicional.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN, SU JUSTIFICACION Y FUNDAMENTACION JURIDICA.

Con el fin de satisfacer la necesidad institucional relacionada con el aprovechamiento eficiente de los bienes fiscales de propiedad del Municipio de Isnos se realizará convocatoria pública para celebrar un contrato de arrendamiento respecto de la oficina de uso administrativo ubicada en el tercer piso del Centro de Arte y Cultura, inmueble de propiedad del Municipio.

La oficina objeto del presente contrato no está siendo utilizada actualmente por la Administración Municipal, debido a que la entidad no cuenta con los recursos

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

presupuestales suficientes para asumir su funcionamiento, dotación y administración. En consecuencia, resulta conveniente otorgarle una destinación temporal que permita su aprovechamiento económico, genere ingresos para el Municipio.

La modalidad de selección aplicable es la Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, disposición que establece que las entidades estatales podrán acudir a esta modalidad para la celebración de contratos de adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles. Esta causal resulta plenamente aplicable tanto cuando la entidad actúa como arrendataria como cuando ostenta la calidad de arrendadora de un bien inmueble de su propiedad, por tratarse de un negocio jurídico cuya naturaleza se encuentra expresamente prevista por el legislador.

La citada disposición fue desarrollada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual regula la contratación directa para los contratos relacionados con bienes inmuebles, estableciendo el marco jurídico aplicable a este tipo de negocios.

Así mismo, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 dispone que los contratos estatales se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por dicha ley, razón por la cual el contrato de arrendamiento conserva su naturaleza de derecho privado, sin perjuicio de la aplicación de los principios que gobiernan la contratación estatal y la función administrativa.

En concordancia con lo anterior, los artículos 209 de la Constitución Política y 23 de la Ley 80 de 1993 imponen a las entidades estatales la obligación de desarrollar su actividad contractual con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación, selección objetiva, publicidad y eficacia, principios que orientan la decisión administrativa de destinar temporalmente un bien fiscal que actualmente se encuentra subutilizado.

De otra parte, es pertinente precisar que el Estatuto Tributario del Municipio de Isnos no contempla una tarifa por concepto de ocupación o utilización de la oficina administrativa ubicada en el tercer piso del Centro de Arte y Cultura, ni regula este tipo de aprovechamiento dentro de la Tasa por Ocupación de Uso Permanente y Transitorio de Bienes Públicos Fiscales. En consecuencia, de conformidad con el principio de legalidad tributaria previsto en el artículo 338 de la Constitución Política, no existe fundamento legal que habilite a la Administración para exigir el pago de una tasa o derecho por la utilización del referido espacio.

En ausencia de una tarifa legalmente establecida para autorizar su uso, el contrato de arrendamiento constituye el mecanismo jurídico idóneo para regular la utilización temporal del inmueble, obtener una contraprestación económica en favor del Municipio y garantizar la adecuada administración del bien fiscal.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

En atención a lo expuesto y con fundamento en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Ley 80 de 1993 y las disposiciones civiles y comerciales aplicables al contrato de arrendamiento, la modalidad de selección aplicable al presente proceso es la Contratación Directa, por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble de propiedad del Municipio de Isnos.

En consecuencia, la medida se encuentra plenamente justificada desde el punto de vista jurídico, técnico y financiero, toda vez que permite optimizar el uso de un bien fiscal actualmente subutilizado, fortalecer la gestión patrimonial del Municipio, generar ingresos para la entidad territorial y contribuir al desarrollo de un instrumento de planificación de carácter estratégico, en armonía con los fines esenciales del Estado y los principios que orientan la función administrativa.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, FORMA DE PAGO Y SU JUSTIFICACION

6.1. VALOR DEL CONTRATO

El valor del presente contrato es de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000) MCTE.**

6.2. FORMA DE PAGO

La administración Municipal recibirá mensualidades anticipadas dentro de los diez primeros días de cada mes correspondiente al canon de arrendamiento por la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS ($300.000,00) M/CTE** IVA incluido, mediante cuatro (4) pagos mensuales y/o proporcionales a los días de ejecución, durante la vigencia del contrato.

INCREMENTO DEL PRECIO. Vencido el primer año de vigencia de este contrato y así sucesivamente cada doce (12) mensualidades, en caso de prórroga autorizada por el Municipio de Isnos, el precio mensual del arrendamiento se incrementará en una proporción igual al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que se efectúe el incremento, de acuerdo a lo establecido en la Ley 820 de 2003.

6.3. DURACIÓN DEL CONTRATO

El plazo total para la ejecución del contrato es de cinco (05) meses a partir de la suscripción del acta de inicio sin exceder el 31 de diciembre de 2026. El presente contrato no está sujeto a una prórroga automática, el mismo se renovará siempre y cuando exista un acta de modificación y prórroga con previo acuerdo entre las partes.

El arrendatario pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven del contrato, y, por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

Para efectos de legalización del contrato de arrendamiento, se tomará el valor del canon mensual por el término de ejecución del contrato.

6.4. JUSTIFICACION

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, relativo al arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, la Entidad Estatal debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio y comparar las opciones existentes, con el fin de garantizar que el canon fijado resulte razonable, proporcional y ajustado a las condiciones reales del bien objeto del contrato.

En el presente caso, el objeto del contrato corresponde a una oficina de uso exclusivamente administrativo, ubicada en el tercer piso del inmueble denominado Centro de Arte y Cultura del Municipio de Isnos-Huila, con un área aproximada de 5,40 m² (2,83 metros de largo por 1,92 metros de ancho).

Por sus características, dicho espacio no resulta comparable con locales de vocación comercial o gastronómica que puedan existir en el sector, cuyos valores obedecen a inmuebles de mayor área, ubicación con tránsito peatonal relevante y aptitud para el desarrollo de actividades comerciales generadoras de renta directa al público. En consecuencia, aplicar referentes de esa naturaleza al presente caso conduciría a una comparación técnicamente inadecuada, contraria a la realidad del bien objeto del contrato.

En este contexto, el canon de $300.000 mensuales fijado para el espacio administrativo del tercer piso se justifica por las siguientes razones:

- El valor representa una fracción razonable respecto al valor comercial de los locales del primer piso, considerando el factor de ajuste por ubicación en tercer piso, pero compensado por el carácter cerrado y la destinación administrativa exclusiva del espacio.
- Conforme al criterio técnico señalado en el avalúo, el canon mensual no debe superar el 1% del valor comercial del inmueble. El valor de referencia del avalúo (columna VR/AVALUO) establece un valor unitario de $2.194.252 por unidad de referencia; aplicado proporcionalmente al área del espacio objeto, el valor comercial aproximado del mismo se sitúa en un rango que permite fijar un canon de $300.000 sin desconocer la realidad del mercado inmobiliario local.
- El valor permite obtener una contraprestación económica efectiva a favor del municipio, evitando la subutilización del bien fiscal y contribuyendo al sostenimiento del patrimonio público, sin que el monto resulte desproporcionado o confiscatorio para el arrendatario.
- El arrendatario asumirá íntegramente los costos de servicios públicos, adecuación, mantenimiento y reparaciones locativas, lo cual reduce la carga operativa del arrendador y justifica un canon que, aunque superior al valor teórico de una terraza abierta, resulta inferior al costo total que le generaría al municipio mantener el espacio por cuenta propia.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

En consecuencia, el canon mensual de $300.000,00 se encuentra técnicamente fundamentado, ajustado a los principios de economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal, y proporcional a las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Isnos, tal como lo exige el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, garantizando una administración eficiente del bien fiscal y una remuneración adecuada por su uso temporal.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

EL PLAZO PARA LA EJECUCIÓN SERÁ DE CUATRO (04) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO DEL PRESENTE CONTRATO, EN TODO CASO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBE DE 2026

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Para suplir la necesidad planteada, se requiere entregar a título de arrendamiento un (01) espacio locativo ubicado en el tercer piso del inmueble denominado Centro de Arte y Cultura del Municipio de Isnos-Huila, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 206-108059.

REQUISITOS JURÍDICOS:

De conformidad con lo dispuesto en Ley 80 de 1993 artículo 32, literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 reglamentado en el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, por tratarse de un contrato de arrendamiento, se requieren de los siguientes documentos:

1. Hoja de Vida de Persona Jurídica.
2. Copia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
3. Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, con fecha de expedición no superior a treinta (30) días.
4. Copia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado de la sociedad.
5. Certificación de encontrarse al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales.
6. Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica y del representante legal, expedido por la Procuraduría General de la Nación.
7. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República de la persona jurídica y del representante legal.
8. Certificado de antecedentes judiciales del representante legal.
9. Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) del representante legal.
10. Certificado de medidas correctivas del representante legal.
11. Declaración de ausencia de inhabilidades, incompatibilidades y conflictos de interés para contratar con el Estado, cuando la entidad lo requiera.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

9. ANALISIS DEL SECTOR

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que, para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, las entidades estatales deben: *"1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio donde se requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

En cumplimiento de dicho mandato, la Administración Municipal de Isnos adelantó las siguientes actuaciones para determinar el valor de referencia del canon de arrendamiento del espacio administrativo ubicado en el tercer piso del Centro de Arte y Cultura:

9.1. Caracterización del mercado inmobiliario del municipio de Isnos

El mercado inmobiliario comercial del municipio de Isnos se caracteriza por lo siguiente:

- La oferta de arrendamiento se concentra en locales comerciales ubicados a pie de calle, con áreas entre 15 m² y 50 m², destinados a gastronomía, comercio de ropa, ferretería, papelería y miscelánea. Los cánones mensuales identificados en el sector comercial céntrico oscilan entre $1.200.000 y $3.000.000, con un promedio aproximado de $2.160.000.

- No existe en el municipio una oferta representativa de espacios de oficina o consultorio en inmuebles institucionales o culturales disponibles para arrendamiento. La demanda de espacios administrativos se satisface, en su mayoría, mediante el uso de inmuebles propios o arrendamiento de viviendas adaptadas, lo cual dificulta la comparación directa con el espacio objeto del presente contrato.

- Conforme al avalúo comercial del inmueble Carrera 4 # 4-49 (Centro de Arte y Cultura), elaborado en julio de 2026, el valor de arrendamiento comercial se degrada significativamente conforme se asciende de nivel: el primer piso (locales comerciales) registra un valor unitario de $28.525/m², el segundo piso (salones) de $15.689/m² (55% del primero) y el tercer piso (terraza a cielo abierto) de $3.922/m² (25% del segundo).

En este contexto, el espacio objeto del presente contrato-una oficina cerrada de uso administrativo de 5,40 m² ubicada en el tercer piso- no tiene un comparable directo en el mercado local, por cuanto combina una ubicación en nivel superior (que reduce su valoración comercial) con un uso cerrado y cubierto (que lo diferencia de una terraza abierta).

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

9.2. Consulta en la plataforma SECOP II

Con el propósito de establecer un marco de referencia del sector público nacional, se realizó una consulta en la plataforma SECOP II de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles adelantados por entidades estatales mediante contratación directa durante la vigencia 2025-2026, enfocada en espacios con destinación administrativa, comercial o institucional en municipios de categoría similar.

Los hallazgos relevantes fueron los siguientes:

NO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CANON MENSUAL
ENV-11-09-1362-26	Contratación directa	MUNICIPIO DE ENVIGADO	El Municipio de Envigado en calidad de ARRENDADOR entrega en arrendamiento el local comercial No. 157, con un área aproximada de 27 MT2, el cual se identifica con la Matrícula Inmobiliaria No. 001- 334567, del predio denominado PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, ubicado en la Calle 38 Sur No. 40-22/30/42	$1.520.958
MPT-SGDC-CD-249-2026	Contratación directa	MUNICIPIO DE PIENDAMO	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN EL CORREGIMIENTO DE TUNÍA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SUBESTACIÓN DE POLICÍA NACIONAL, MUNICIPIO DE PIENDAMÓ TUNÍA, BPIN 202500000000520	$ 5.440.000
CA-005-2026	Contratación directa	ALCALDIA DE EL PEÑOL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL PARQUE TEMÁTICO REPLICA VIEJO PEÑOL, IDENTIFICADO COMO LOCAL 123-1P	$2.056.700

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

Los contratos identificados se celebraron bajo la modalidad de contratación directa, conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, y presentan cánones mensuales por espacio que oscilan entre $315.996 y $375.848, para inmuebles con vocación comercial en centros comerciales de primer piso.

Si bien los referidos contratos corresponden a locales comerciales en centros comerciales de ciudades de mayor dinamismo económico que Isnos, constituyen una referencia válida del sector estatal en materia de arrendamiento de espacios físicos de pequeña área mediante contratación directa. Debe tenerse en cuenta que dichos valores corresponden a locales a pie de calle con alta afluencia peatonal, circunstancia que no se reproduce en una oficina administrativa de tercer piso en un inmueble institucional.

9.3. Comparación con el análisis de precios del mercado local

El estudio de mercado inmobiliario realizado por la Secretaría de Planeación Municipal en el sector comercial de Isnos arrojó los siguientes valores de referencia para locales de primer piso:

Establecimiento	Actividad	Canon mensual
Aroma y Café Panadería	Gastronomía	$2.500.000
Almacén de Ropa El Costeño	Comercio	$2.500.000
Pan Tolima y Pastelería	Gastronomía	$2.400.000
Depósito Yeber	Ferretería	$3.000.000
Distribuidora Arka JR	Abarrotes	$2.500.000
Cacharrería Daber	Cacharrería	$1.200.000
Variedades La 5ta	Miscelánea	$1.800.000
Papelería Súper Americana	Papelería	$2.900.000

Rango: $1.200.000 – $3.000.000 | Promedio: $2.350.000

Estos valores, correspondientes a locales comerciales de primer piso con áreas significativamente mayores a 5,40 m² y con vocación de alto flujo peatonal, no son comparables directamente con el espacio administrativo del tercer piso. Sin embargo, permiten concluir que el mercado inmobiliario comercial de Isnos tiene un piso de valoración que, aun en el segmento más bajo (cacharrería, $1.200.000), supera ampliamente el canon proyectado para la oficina administrativa, lo cual evidencia que el valor de $300.000 no desconoce la realidad económica del municipio ni resulta confiscatorio para el patrimonio público.

9.4. Conclusión del análisis del sector

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

De conformidad con lo anterior, se concluye que:

No existe en el mercado local de Isnos una oferta directa comparable de arrendamiento de oficinas administrativas en inmuebles institucionales de tercer piso, por lo cual el avalúo comercial y la consulta del sector estatal nacional constituyen las referencias técnicas más idóneas.

El canon de $300.000 mensuales se encuentra dentro del rango de valores identificados en contratos de arrendamiento de espacios físicos por entidades estatales en el sector público nacional ($315.996 – $375.848), considerando que dichos valores corresponden a locales comerciales de primer piso en centros comerciales de mayor dinamismo.

El valor es proporcional y razonable en relación con el área del espacio (5,40 m²), su ubicación en tercer piso, su destinación administrativa exclusiva, la asunción de costos de servicios públicos y mantenimiento por parte del arrendatario, y la generación de ingresos para el fortalecimiento de las finanzas municipales.

El análisis cumple plenamente con las exigencias del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, al verificar las condiciones del mercado inmobiliario local, analizar las opciones disponibles y comparar los valores de referencia del sector estatal, garantizando la observancia de los principios de economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación pública.

En consecuencia, el valor del canon de arrendamiento mensual de $300.000,00 se considera técnica, económica y jurídicamente procedente, justificando su inclusión en el presente estudio previo y su viabilidad para la celebración del contrato de arrendamiento mediante contratación directa.

10. ANALISIS DE RIESGO Y SU MITIGACION

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, en el presente proceso, la entidad ha evaluado el riesgo que representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, basándose en las reglas contenidas en el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación versión 1, expedido por Colombia Compra Eficiente así.

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, a continuación, se identifican los riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su liquidación.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

ALCALDIA MUNICIPAL DE ISNOS	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el	Periodicidad
1	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	ECONÓMICO	Especificaciones del contrato adecuada y acorde a los intereses del Municipio	Retrasos en pagos y/o valores inferiores al mercado	3	4	7	RIESGO ALTO	CONTRATISTA	Revisión de las necesidades establecer debidamente en obligaciones del contrato	2	2	4	RIESGO BAJO	NO	ENTIDAD ESTATAL	Septiembre de 2026	Diciembre de 2026	Revisión de los términos y ejecución del contrato	CRONOGRAMA DEL PROCESO
2	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Incumplimiento en el pago de canon pactado	Recursos insuficientes y riesgos legales	3	3	6	RIESGO ALTO	ENTIDAD/ CONTRATISTA	Establecimiento de obligaciones y clausulas adecuadas a las necesidades	2	2	4	RIESGO BAJO	SI	CONTRATISTA	Septiembre de 2026	Diciembre de 2026	Durante el desarrollo del contrato	DESDE SUSCRIPCIÓN A LIQUIDACIÓN
3	ESPECÍFICO	INTERNO	CONTRATACIÓN	FINANCIERO	No firma del contrato	Ajuste a la minuta del contrato con condiciones adecuadas	2	4	6	RIESGO ALTO	ENTIDAD ESTATAL	Ajuste a la minuta del contrato con condiciones adecuadas	2	2	4	RIESGO BAJO	SI	ENTIDAD ESTATAL	Septiembre de 2026	Diciembre de 2026	En la etapa de planeación hasta la firma del contrato	UNA VEZ
4	ESPECÍFICO	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	Deterioro inundaciones afectaci	Deficiencia retrasos o imposi	2	3	5	RIESGO MEDIO	ENTIDAD/	Establecimiento de garantías en el	1	2	3	RIESGO BAJO	SI	ENTIDAD	Septiembre de	Diciembre de 202	Durante el desarrollo	DESDE SUSCRIPCIÓN A LIQUID

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co

| | | |

El supervisor será responsable de aceptar los servicios prestados, autorizar los pagos y responderá por los hechos y omisiones que se le fueren imputados en los términos previsto en el artículo 84 de la ley 1474 y de las demás normas legales y reglamentarias que regulen el ejercicio de la supervisión de los contratos, ejerciendo control, vigilancia y cumplimiento de este contrato a través de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y DESARROLLO, quien tendrá las siguientes funciones:

1. Verificar que el contratista cumpla con las obligaciones descritas en el presente contrato.
2. Informar respecto a las demoras o incumplimientos del contratista.
3. Certificar respecto al cumplimiento del contratista. Dicha certificación se constituye un requisito previo para cada uno de los pagos que debe realizar el Municipio de Isnos, el cual deberá ser cargado en la plataforma del SECOP II.
4. Elaborar los proyectos de acta de iniciación, suspensión, Terminación y/o liquidación en contrato

13. GARANTIAS

En atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 compilatorio del articulo 77 del Decreto 1510 de 2013 (no obligatoriedad de garantías), en los procesos de contratación directa las garantías no son obligatorias, luego para el caso en concreto la entidad no hará uso de esta facultad.

Isnos-Huila, a los tres (03) días del mes de septiembre de 2026.

FABIAN DARIO CUELLAR CASTRO
Secretario de Gobierno y Desarrollo

Proyectó: Erik Xavier Parra Sandoval – Apoyo Profesional Contratación

Revisó: Julieth Katherine Gaviria Muñoz – Asesora Jurídica Contratación.

Dirección:Cra 3 # 4-26 Parque Principal
Teléfono: 3187375139 - 3232795856
Correo: alcaldia@isnos-huila.gov.co
www.isnos-huila.gov.co