Puerto Berrío, 9 de septiembre de 2026

ESTUDIO DEL MERCADO INMOBILIARIO E INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE SELECCIÓN

Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento del Centro de Atención Familiar – CAF | Vigencia 2026

Entidad	Dependencia	Modalidad	Fecha del informe
Municipio de Puerto Berrío	Secretaría General y de Gobierno	Contratación directa – arrendamiento de inmueble	Septiembre de 2026

1. Objeto y alcance

El presente documento registra la investigación inmobiliaria adelantada para identificar un inmueble que permita el funcionamiento del Centro de Atención Familiar (CAF), compara las alternativas obtenidas y sustenta la recomendación de selección. La evaluación se realiza con base en los soportes disponibles, sin sustituir la visita técnica, la validación jurídica ni la verificación final de precios que deben integrarse al expediente contractual.

2. Fundamento jurídico

La actuación se enmarca en los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva previstos en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993. Para el arrendamiento de inmuebles procede la contratación directa, de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, previa verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, análisis y comparación de las condiciones de los bienes, y observancia de los principios y objetivos del sistema de compras públicas.

3. Necesidad y requisitos de referencia

Conforme al estudio previo, se requiere un inmueble urbano disponible para el CAF, con espacios funcionales para atención y actividades institucionales, servicios públicos y condiciones adecuadas de acceso, seguridad y uso. Como referencia documental se consideró un área aproximada de 160 m² o superior. La idoneidad definitiva exige comprobar en visita el área construida útil, distribución, accesibilidad, baterías sanitarias, redes, estado físico, adecuaciones y disponibilidad inmediata.

4. Metodología y fuentes consultadas

Se remitieron tres solicitudes de información a posibles oferentes o propietarios del mercado local. La revisión de los soportes permite establecer que dos destinatarios respondieron expresamente que no tenían un inmueble disponible y que una tercera alternativa quedó respaldada con documentos del inmueble y de su propietaria. Por tanto, la afirmación exacta es que solo una consulta produjo una alternativa favorable o disponible; no que únicamente se hubiera recibido una respuesta.

Fuente / soporte	Fecha	Información obtenida	Valor probatorio en el análisis
Comunicación del consultado 1	03/09/2026	Manifiesta no disponer de inmueble para arrendar a la Administración Municipal.	Descarta disponibilidad.
Comunicación del consultado 2	03/09/2026	Manifiesta no disponer de inmueble que cumpla ubicación, características y disponibilidad requeridas.	Descarta alternativa técnicamente comparable.
Comunicación del consultado 3 Certificado de tradición – matrícula 019-5054	25/08/2026	Folio activo; inmueble urbano ubicado registralmente en Calle 10 entre carreras 6 y 7; titular: María Eugenia Echeverry Ruiz.	Acredita existencia, ubicación registral y titularidad, sujeto a estudio jurídico.
Escritura y documentos de la propietaria	Documentos revisados	Lote con dimensiones documentales de 7,00 m × 23,40 m, equivalentes a aproximadamente 163,80 m².	Referencia de área del lote; no acredita por sí sola el área construida útil.

5. Matriz comparativa de alternativas

Criterio	Consultado 1	Consultado 2	Alternativa documentada – M. E. Echeverry Ruiz
Disponibilidad	No disponible	No disponible	Única alternativa favorable/documentada

Ubicación	No aplica	No aplica	Calle 10 entre carreras 6 y 7, Puerto Berrío
Área	Sin inmueble	Sin inmueble	Lote aprox. 163,80 m²; área construida útil pendiente de verificación
Accesibilidad, baños, redes y estado	No aplica	No aplica	Pendiente de visita y concepto técnico
Titularidad	No aplica	No aplica	Matrícula 019-5054 activa; titularidad documental identificada
Canon / costo	No presentó oferta	No presentó oferta	Valor estimado total en estudio previo: $9.200.000; debe confrontarse con referencia de mercado
Resultado	Descartado por indisponibilidad	Descartado por indisponibilidad	Continúa a verificación técnica, jurídica y económica

6. Análisis técnico-económico y justificación de la selección

Las dos primeras consultas no generaron bienes comparables porque sus destinatarios informaron que carecían de inmuebles disponibles. La alternativa asociada a María Eugenia Echeverry Ruiz es la única que cuenta con identificación predial y documentos de titularidad, y sus dimensiones de lote son compatibles, en principio, con la referencia cuantitativa del estudio previo. Esta circunstancia permite recomendar que la entidad continúe con su evaluación y eventual negociación.

La recomendación no se apoya únicamente en la ausencia de otras ofertas. Debe acreditarse que el inmueble satisface materialmente la necesidad y que el canon es razonable. El valor estimado de $9.200.000 se encuentra dentro del CDP por $12.000.000; sin embargo, el CDP constituye un límite presupuestal y no una prueba de mercado. Antes de suscribir el contrato, la entidad debe incorporar una referencia verificable del canon —por ejemplo, avalúo de renta, consulta adicional de precios por m² o contratos comparables— y explicar cualquier diferencia por ubicación, estado, adecuaciones, administración o servicios incluidos.

7. Conclusión y recomendación

De las tres consultas adelantadas, dos produjeron respuestas negativas y una permitió identificar una alternativa inmobiliaria favorable y documentada. En consecuencia, se recomienda seleccionar preliminarmente el inmueble de

titularidad de María Eugenia Echeverry Ruiz y continuar el trámite de contratación directa, condicionado al cumplimiento concurrente de las siguientes verificaciones:

- Visita técnica y ficha del inmueble que certifiquen área construida útil, distribución, accesibilidad, seguridad, baños, redes, servicios, estado y adecuaciones necesarias.
- Estudio jurídico del certificado de tradición actualizado, escritura, identidad y capacidad de la arrendadora, así como inexistencia de limitaciones que impidan el arrendamiento.
- Compatibilidad del uso del suelo y demás autorizaciones requeridas para el funcionamiento del CAF.
- Soporte de razonabilidad del canon y de los costos totales, con fuente, fecha y unidad comparable (incluido el valor por m² cuando sea posible).
- Definición expresa de quién asume administración, servicios, mantenimiento, adecuaciones, impuestos y restitución del inmueble.
- Disponibilidad presupuestal, aprobación de garantías cuando correspondan y publicación íntegra del proceso en SECOP.

Nota de control: si alguna de estas condiciones no se acredita, la recomendación deberá revisarse y dejarse la trazabilidad de la decisión en el expediente.

8. Firmas

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Secretario General y de Gobierno
Municipio de Puerto Berrío

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

21.07.05

Puerto Berrio, 03 de septiembre de 2026

Señor(a)
ALEXANDRA MEZA RESTREPO
Contacto: 3105519730
Puerto Berrío, Antioquia

Asunto: solicitud de arrendamiento inmueble

Cordial saludo:

La secretaría General y de Gobierno, requiere iniciar el proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble en la zona urbana del Municipio, destinado exclusivamente a la implementación y funcionamiento del Centro de Atención de la fiscalía, a solicitud de la misma Entidad Judicial.

Por lo tanto, le solicito nos informe si cuenta con un inmueble en el cual se puedan desarrollar actividades administrativas; en el caso de contar con un inmueble con dicha característica y le resultar de interés, agradecemos informar su disponibilidad y remitir, de ser posible, la información relacionada con su ubicación, características generales, área, condiciones de uso, canon de arrendamiento pretendido y demás aspectos que permitan realizar la correspondiente valoración de la necesidad.

La presente comunicación tiene carácter exclusivamente informativo y constituye una invitación a manifestar disponibilidad, por lo que no implica compromiso de contratación, selección del inmueble, aceptación de oferta ni genera derecho alguno a favor del destinatario, toda vez que cualquier eventual contratación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos legales, presupuestales, técnicos y administrativos aplicables, así como a los procedimientos que correspondan.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a la información que estime pertinente suministrar a esta Administración Municipal.

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Alcalde Encargado Municipal

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

21.07.05

Puerto Berrio, 03 de septiembre de 2026

Señor(a)
CAMILO ECHEVERRY RUIZ
Contacto: 3174704825
Puerto Berrío, Antioquia

Asunto: solicitud de arrendamiento inmueble

Cordial saludo:

La secretaría General y de Gobierno, requiere iniciar el proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble en la zona urbana del Municipio, destinado exclusivamente a la implementación y funcionamiento del Centro de Atención de la fiscalía, a solicitud de la misma Entidad Judicial.

Por lo tanto, le solicito nos informe si cuenta con un inmueble en el cual se puedan desarrollar actividades administrativas; en el caso de contar con un inmueble con dicha característica y le resultar de interés, agradecemos informar su disponibilidad y remitir, de ser posible, la información relacionada con su ubicación, características generales, área, condiciones de uso, canon de arrendamiento pretendido y demás aspectos que permitan realizar la correspondiente valoración de la necesidad.

La presente comunicación tiene carácter exclusivamente informativo y constituye una invitación a manifestar disponibilidad, por lo que no implica compromiso de contratación, selección del inmueble, aceptación de oferta ni genera derecho alguno a favor del destinatario, toda vez que cualquier eventual contratación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos legales, presupuestales, técnicos y administrativos aplicables, así como a los procedimientos que correspondan.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a la información que estime pertinente suministrar a esta Administración Municipal.

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJÁS
Alcalde Encargado Municipal

MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, ANTIOQUIA
ALCALDÍA MUNICIPAL
NIT 890980049-3

21.07.05

Puerto Berrio, 03 de septiembre de 2026

Señor(a)
MARIA EUGENIA ECHEVERRY RUIZ
Contacto: 3173312044
Puerto Berrío, Antioquia

Asunto: solicitud de arrendamiento inmueble

Cordial saludo:

La secretaría General y de Gobierno, requiere iniciar el proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble en la zona urbana del Municipio, destinado exclusivamente a la implementación y funcionamiento del Centro de Atención de la fiscalía, a solicitud de la misma Entidad Judicial.

Por lo tanto, le solicito nos informe si cuenta con un inmueble en el cual se puedan desarrollar actividades administrativas; en el caso de contar con un inmueble con dicha característica y le resultar de interés, agradecemos informar su disponibilidad y remitir, de ser posible, la información relacionada con su ubicación, características generales, área, condiciones de uso, canon de arrendamiento pretendido y demás aspectos que permitan realizar la correspondiente valoración de la necesidad.

La presente comunicación tiene carácter exclusivamente informativo y constituye una invitación a manifestar disponibilidad, por lo que no implica compromiso de contratación, selección del inmueble, aceptación de oferta ni genera derecho alguno a favor del destinatario, toda vez que cualquier eventual contratación estará sujeta al cumplimiento de los requisitos legales, presupuestales, técnicos y administrativos aplicables, así como a los procedimientos que correspondan.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a la información que estime pertinente suministrar a esta Administración Municipal.

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Alcalde Encargado Municipal

Puerto Berrio, 03 de septiembre de 2026

Señor
GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Alcalde encargado
Puerto Berrío, Antioquia

Asunto: Manifestación de no disponibilidad de inmueble para arrendamiento

Cordial saludo:

Por medio del presente escrito, me permito manifestar, que actualmente no cuento con la disponibilidad de un inmueble para ser ofrecido en arrendamiento con las condiciones de ubicación, características y disponibilidad requeridas para ser arrendado al Municipio de Puerto Berrío.

Agradezco el ofrecimiento y espero en una próxima oportunidad contar con el espacio para el desarrollo de futuros programas a favor de la comunidad de Puerto Berrio.

Atentamente,

Alexandra Meza Restrepo
C.C. No. 43651051.
Teléfono: 3105519730
Correo electrónico:

Puerto Berrio, 03 de septiembre de 2026

Señor
GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Alcalde encargado
Puerto Berrío, Antioquia

Asunto: no disponibilidad de inmueble para arrendamiento

Cordial saludo:

Me permito informar, que en el momento no cuento con la disponibilidad de inmueble en arrendamiento para la administración municipal.

Agradezco el ofrecimiento y oportunidad

Atentamente,

C.C. No.
Teléfono: 3174704825
Correo electrónico: camilo.acheverryRuiz@Homei.com.