ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Arrendamiento de inmueble para el Centro de Atención de Fiscalía CAF

Entidad	Dependencia solicitante	Modalidad	Vigencia
Municipio de Puerto Berrío	Secretaría General y de Gobierno	Contratación directa	2026

1. Identificación de la contratación

Elemento	Definición
Objeto	Arrendamiento de un bien inmueble para la implementación y el adecuado funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía CAF en el municipio de Puerto Berrío.
Tipo contractual	Contrato de arrendamiento de bien inmueble.
Modalidad de selección	Contratación directa, de conformidad con 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.
Código UNSPSC	80131500 Arrendamiento y alquiler de inmuebles o edificios.
Lugar de ejecución	Zona urbana del municipio de Puerto Berrío, Antioquia.
Plan Anual de Adquisiciones	La dependencia responsable deberá verificar la inclusión y actualización de la necesidad antes de iniciar el proceso en SECOP II.

De conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la adquisición y el arrendamiento de bienes inmuebles constituyen una causal expresa de contratación directa. En consecuencia, las entidades estatales pueden acudir a esta modalidad cuando requieran disponer de un inmueble para el cumplimiento de sus funciones, sin que la cuantía del contrato modifique la modalidad legalmente aplicable.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 desarrolla esta causal y dispone que las entidades estatales pueden arrendar bienes inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben observar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las características de los bienes que puedan satisfacer la necesidad identificada.

La aplicación de esta modalidad no releva a la entidad del cumplimiento del principio de planeación ni permite realizar una selección discrecional. Por el contrario, exige definir previamente las condiciones técnicas, funcionales, jurídicas y económicas del inmueble requerido, verificar la oferta disponible y documentar las razones que sustentan la elección de la alternativa más conveniente.

En armonía con lo anterior, los artículos 3, 23, 24, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993 imponen a las entidades públicas el deber de orientar sus actuaciones contractuales al cumplimiento de los fines estatales y de observar los principios de transparencia, economía, responsabilidad y planeación. Estos principios obligan al Municipio a justificar tanto la necesidad del arrendamiento como la idoneidad del inmueble y la razonabilidad del canon pactado.

De conformidad con los artículos 2, 209 y 311 de la Constitución Política, corresponde a las autoridades servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los derechos, asegurar la convivencia pacífica y desarrollar la función administrativa con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Asimismo, el municipio, como entidad fundamental de la organización político-administrativa del Estado, debe atender las necesidades de su población y promover el mejoramiento social de sus habitantes.

Por su parte, la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, faculta a los municipios para administrar los asuntos municipales, promover el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, coordinar acciones con otras entidades públicas y adoptar las medidas necesarias para atender las necesidades de la comunidad dentro del ámbito de sus competencias.

En desarrollo de estas atribuciones, el Municipio de Puerto Berrío adelanta acciones de articulación institucional con la Fiscalía General de la Nación para la implementación y funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía (CAF), como mecanismo orientado a acercar la oferta institucional de justicia a la ciudadanía y fortalecer la presencia del Estado en el territorio.

El Centro de Atención de Fiscalía requiere un espacio físico adecuado para la orientación de los usuarios, la recepción de información, el desarrollo de entrevistas

y la activación de las rutas institucionales correspondientes. Estas actividades deben ejecutarse en condiciones que garanticen accesibilidad, privacidad, confidencialidad, seguridad y atención digna a la ciudadanía.

La puesta en funcionamiento del CAF contribuye al acceso efectivo a la administración de justicia, especialmente para las personas que enfrentan barreras geográficas, económicas o institucionales. Asimismo, fortalece la coordinación entre la Fiscalía General de la Nación, el Municipio y las demás autoridades competentes para atender situaciones que puedan afectar los derechos, la seguridad y la convivencia de la población.

La necesidad adquiere especial relevancia respecto de niños, niñas, adolescentes, jóvenes y familias que requieran orientación o activación de rutas de protección. La existencia de un punto institucional accesible permite brindar una atención más cercana y oportuna, sin perjuicio de las competencias constitucionales y legales asignadas a cada una de las entidades participantes.

Actualmente, el Municipio de Puerto Berrío no dispone de un inmueble propio, libre y adecuado que reúna simultáneamente las condiciones de ubicación, área, distribución, accesibilidad, seguridad, servicios públicos y disponibilidad requeridas para el funcionamiento del CAF. Esta circunstancia deberá quedar respaldada mediante certificación de la dependencia competente e incorporarse al expediente contractual.

En consecuencia, el arrendamiento constituye una alternativa idónea, necesaria y proporcional, porque permite disponer oportunamente de la infraestructura requerida durante el periodo de funcionamiento previsto, sin incurrir en los mayores costos y plazos que implicaría adquirir, construir o efectuar adecuaciones estructurales en un inmueble municipal.

El inmueble deberá encontrarse ubicado en la zona urbana de Puerto Berrío y contar con un área construida útil, distribución de espacios, servicios sanitarios, redes, iluminación, ventilación, accesibilidad y condiciones de seguridad compatibles con las actividades del CAF. La entidad deberá verificar estas características mediante una visita técnica, una ficha de evaluación y un inventario descriptivo y fotográfico.

Para conocer las condiciones del mercado inmobiliario local, la entidad deberá documentar las consultas efectuadas a propietarios, inmobiliarias u otras fuentes disponibles y comparar objetivamente la ubicación, el área útil, el estado físico, la accesibilidad, las adecuaciones requeridas, los servicios, los costos adicionales y el canon de las alternativas identificadas. Si únicamente se obtiene una alternativa

viable, deberá explicarse por qué las demás opciones no se encuentran disponibles o no satisfacen la necesidad institucional.

En virtud de lo expuesto, el Municipio de Puerto Berrío adelantará el arrendamiento mediante contratación directa, previa elaboración del estudio del sector y del mercado, verificación técnica y jurídica del inmueble, acreditación de la titularidad o facultad para arrendar, análisis de la razonabilidad del canon y expedición del acto administrativo de justificación correspondiente. La selección recaerá en el inmueble que satisfaga integralmente la necesidad del Centro de Atención de Fiscalía y ofrezca las condiciones más favorables para la entidad, dejando trazabilidad de la decisión y garantizando los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva.

2. Descripción sucinta de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes constitucionales, asegurar la convivencia pacífica y mantener la vigencia de un orden justo. El cumplimiento de estos fines exige que las autoridades adopten medidas orientadas a garantizar el acceso efectivo de la población a los servicios institucionales y a fortalecer la presencia del Estado en el territorio.

De acuerdo con el artículo 209 de la Constitución Política, la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales y debe desarrollarse con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. En consecuencia, las actuaciones del Municipio deben responder a necesidades previamente identificadas y procurar soluciones eficientes, oportunas y proporcionales.

A su vez, el artículo 311 constitucional reconoce al municipio como la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado y le asigna, entre otras responsabilidades, atender las necesidades de la población, promover la participación comunitaria y propender por el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

En concordancia con lo anterior, los artículos 1 y 3 de la Ley 136 de 1994, modificados por la Ley 1551 de 2012, facultan a los municipios para administrar los asuntos municipales, promover el mejoramiento social de sus habitantes, atender las necesidades de la comunidad y coordinar sus actuaciones con otras autoridades

y entidades públicas. Estas competencias permiten desarrollar acciones de articulación institucional dirigidas a acercar los servicios del Estado a la población.

Dentro de este marco, el Municipio de Puerto Berrío adelanta acciones de articulación con la Fiscalía General de la Nación para implementar y poner en funcionamiento un Centro de Atención de Fiscalía (CAF), con el propósito de fortalecer la presencia institucional de la administración de justicia y facilitar a la ciudadanía el acceso a los servicios relacionados con la orientación, atención y recepción de asuntos de competencia de dicha entidad.

El Centro de Atención de Fiscalía (CAF) se concibe como un espacio institucional destinado a acercar la oferta de servicios de la Fiscalía General de la Nación a la comunidad. En este lugar se brindará orientación a los usuarios, se recibirá información relacionada con hechos que puedan constituir conductas delictivas y se facilitará la activación de las rutas institucionales que correspondan, de acuerdo con las competencias legales de las entidades intervinientes.

La implementación del CAF permitirá que los habitantes de Puerto Berrío cuenten con un punto de atención cercano, accesible, seguro y adecuado, reduciendo las barreras que puedan dificultar el acceso a la administración de justicia. Asimismo, favorecerá una respuesta institucional más oportuna y una mayor coordinación entre la Fiscalía General de la Nación, el Municipio y las demás autoridades responsables de la protección de los derechos y la convivencia ciudadana.

Para el funcionamiento del CAF se requiere un inmueble que permita desarrollar actividades administrativas y de atención al público en condiciones de dignidad, privacidad y confidencialidad. Estas condiciones resultan indispensables debido a la naturaleza de la información que puede ser suministrada por los usuarios y a la necesidad de contar con espacios reservados para entrevistas, orientación y activación de rutas institucionales.

La infraestructura requerida deberá contar con áreas suficientes y funcionales para recepción y atención al usuario, oficinas para el personal, espacios privados para entrevistas, área administrativa o de archivo y servicios sanitarios. También deberá disponer de iluminación, ventilación, servicios públicos, redes, seguridad y condiciones de accesibilidad que permitan la atención adecuada de servidores y ciudadanos.

La existencia de este espacio adquiere especial relevancia para la atención de niños, niñas, adolescentes, jóvenes, mujeres, personas mayores, personas con

discapacidad, víctimas y familias que puedan encontrarse en situaciones de vulnerabilidad o requerir orientación institucional. La privacidad, accesibilidad y seguridad del inmueble son esenciales para evitar barreras adicionales y brindar una atención respetuosa y adecuada.

El CAF también contribuirá al fortalecimiento de las capacidades familiares y comunitarias, al facilitar el acceso a información y orientación sobre las rutas institucionales disponibles. De esta manera, se favorecerá la prevención y atención de situaciones de violencia, vulneración de derechos y conflictividad que puedan afectar la convivencia y el desarrollo integral de la población.

Actualmente, el Municipio de Puerto Berrío no dispone de un inmueble propio, libre y adecuado que reúna simultáneamente las condiciones de ubicación, área, distribución, accesibilidad, seguridad, servicios públicos y disponibilidad exigidas para el funcionamiento del CAF. Los espacios institucionales existentes se encuentran destinados a otras dependencias o no satisfacen integralmente los requerimientos funcionales del servicio. Esta circunstancia deberá estar respaldada mediante certificación expedida por la dependencia competente e incorporarse al expediente contractual.

En atención a la inexistencia de un inmueble municipal idóneo y a la necesidad de disponer oportunamente del espacio, el arrendamiento constituye la alternativa técnica, económica y administrativamente adecuada. Esta solución permite habilitar el servicio durante el periodo requerido, evita los mayores costos y plazos que supondrían la adquisición o construcción de una edificación y facilita la selección de un inmueble disponible en el mercado local.

El inmueble deberá estar ubicado en la zona urbana de Puerto Berrío, en un sector de fácil acceso para la ciudadanía, y reunir las condiciones técnicas, funcionales y jurídicas definidas por la entidad. Su idoneidad deberá comprobarse mediante visita técnica, ficha de verificación, registro fotográfico, estudio de títulos, revisión del uso permitido y análisis de las adecuaciones que eventualmente se requieran.

La selección del inmueble deberá estar precedida por la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario local y por el análisis de las alternativas identificadas. Para ello se tendrán en cuenta aspectos como ubicación, área construida útil, distribución, accesibilidad, estado físico, disponibilidad, seguridad, servicios públicos, adecuaciones requeridas, valor del canon y costos totales asociados.

En cumplimiento del principio de planeación y de lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley 80 de 1993, la entidad deberá dejar documentadas las razones técnicas, jurídicas y económicas que justifican tanto el arrendamiento como la selección del inmueble. La contratación no se fundamentará exclusivamente en la disponibilidad presupuestal, sino también en la demostración de que el bien satisface la necesidad y que el canon se encuentra dentro de parámetros razonables de mercado.

En consecuencia, el Municipio de Puerto Berrío requiere celebrar un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica que acredite la propiedad del inmueble o la facultad legal para darlo en arrendamiento y que garantice su uso y goce pacífico durante el plazo contractual. La celebración del contrato permitirá disponer de la infraestructura necesaria para la implementación y el funcionamiento del Centro de Atención de Fiscalía, fortalecer la articulación institucional y facilitar el acceso efectivo de la comunidad a los servicios de justicia.

3. Fundamento jurídico

La contratación se sustenta en los artículos 2, 209 y 311 de la Constitución Política; los artículos 3, 23, 25 y 26 de la Ley 80 de 1993; el literal i del numeral 4 del artículo 2 y el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007; y los artículos 2.2.1.1.1.6.1, 2.2.1.1.2.1.1, 2.2.1.2.1.4.1, 2.2.1.2.1.4.5 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, junto con las demás normas que resulten aplicables.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 exige verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes que satisfacen las necesidades identificadas. La contratación directa no releva a la entidad de justificar la selección ni la razonabilidad del canon, y debe respetar los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad y selección objetiva.

4. Objeto alcance y especificaciones técnicas

El arrendador entregará al Municipio el uso y goce pacífico del inmueble durante el plazo contractual. La entrega se formalizará mediante acta e inventario descriptivo y fotográfico, en los cuales se dejará constancia del estado, medidores, llaves, redes, equipos y demás elementos existentes.

Componente	Requisito mínimo	Medio de verificación
Ubicación	Perímetro urbano de Puerto Berrío, en sector accesible para la ciudadanía y conectado con vías de circulación y transporte.	Dirección, visita y registro fotográfico.
Área	Área construida útil aproximada de 160 m² o superior, suficiente para la operación del CAF.	Levantamiento, plano, ficha técnica o medición en visita. El área del lote no sustituye el área construida útil.
Distribución	Recepción o atención, oficinas, espacio reservado para entrevistas, área administrativa o archivo y servicios sanitarios funcionales.	Acta de visita y ficha técnica.
Accesibilidad	Acceso seguro para usuarios y condiciones razonables de movilidad, incluidas las personas con discapacidad, conforme a las características del inmueble y las adecuaciones viables.	Concepto técnico y registro de barreras o adecuaciones.
Infraestructura	Estructura, cubierta, pisos, paredes, puertas y ventanas en buen estado; iluminación y ventilación suficientes; ausencia de filtraciones o riesgos visibles.	Inspección técnica e inventario.
Servicios y redes	Acueducto, alcantarillado, energía y recolección de residuos legalmente disponibles; condiciones para telecomunicaciones y equipos del CAF.	Recibos, medidores y prueba de funcionamiento.
Privacidad y seguridad	Espacios que permitan atención reservada, cerraduras funcionales, protección de archivos y condiciones seguras para usuarios y servidores.	Visita y concepto funcional.
Disponibilidad	Entrega material en la fecha acordada, libre de ocupantes y de situaciones que impidan el uso institucional.	Declaración del arrendador y acta de entrega.

Uso permitido	Compatibilidad de la destinación institucional con las normas urbanísticas, reglamento de propiedad horizontal cuando aplique y demás restricciones del inmueble.	Concepto o certificado aplicable y reglamento, si existe.

5. Análisis del sector y del mercado inmobiliario

La dependencia realizó consulta directa a tres posibles oferentes o propietarios del mercado local. Dos destinatarios informaron el 3 de septiembre de 2026 que no disponían de inmuebles o que no contaban con una alternativa que satisficiera la ubicación, las características y la disponibilidad requeridas. La tercera consulta permitió identificar un inmueble disponible y respaldado con documentos de la propietaria.

Consulta	Resultado	Incidencia en la selección
Consultado 1	Respuesta del 3 de septiembre de 2026: no dispone de inmueble para arrendar a la Administración Municipal.	Alternativa descartada por indisponibilidad.
Consultado 2	Respuesta del 3 de septiembre de 2026: no dispone de inmueble que cumpla ubicación, características y disponibilidad.	Alternativa descartada por inexistencia de bien comparable.
María Eugenia Echeverry Ruiz	Alternativa documentada con certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 019-5054, escritura y documentos de la propietaria.	Única alternativa favorable; continúa a verificación técnica, jurídica y económica.

El certificado de tradición expedido el 25 de agosto de 2026 identifica un inmueble urbano registrado en la Calle 10 entre carreras 6 y 7 y un folio activo. Los documentos revisados señalan dimensiones de lote de 7,00 m por 23,40 m, equivalentes aproximadamente a 163,80 m². E

La selección preliminar de esta alternativa se explica porque es la única disponible entre las consultas documentadas y cuenta con identificación predial y soporte de titularidad. Antes de contratar deben acreditarse: el cumplimiento de los requisitos técnicos; la capacidad jurídica de la arrendadora y la inexistencia de limitaciones

incompatibles con el uso; la compatibilidad urbanística; y la razonabilidad del canon mediante referencia de mercado, avalúo de renta, precios comparables u otra metodología verificable.

6. Valor estimado y justificación

El valor total estimado es de **NUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M CTE ($9.200.000)**, incluidos los impuestos, tasas y costos a cargo del arrendador que legalmente correspondan. La obligación está amparada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal **00000729 del 12 de agosto de 2026**, expedido por valor de $12.000.000. La existencia del CDP acredita disponibilidad presupuestal, pero no demuestra por sí sola que el canon corresponda al mercado.

La razonabilidad del valor deberá quedar sustentada en el estudio de mercado anexo, indicando fuente, fecha, inmueble o referencia analizada, área útil, valor por metro cuadrado cuando sea posible, costos de administración, servicios o adecuaciones y valor total. Si no existen alternativas comparables por indisponibilidad, la entidad deberá complementar la justificación con un avalúo de renta, antecedentes contractuales actualizados o una fuente inmobiliaria verificable y explicar los factores diferenciales del inmueble seleccionado.

7. Plazo y lugar de ejecución

El plazo será contado desde el cumplimiento de los requisitos de ejecución y la suscripción del acta de inicio y entrega, sin exceder el 31 de diciembre de 2026. El inmueble estará ubicado en la zona urbana de Puerto Berrío. El contrato deberá precisar la fecha de entrega y el periodo efectivamente remunerado, evitando reconocer cánones por días anteriores a la puesta a disposición del bien.

8. Forma de pago

El Municipio pagará el canon por mensualidades vencidas o por fracción proporcional, según el periodo efectivamente ejecutado, previa certificación del supervisor sobre la disponibilidad y el uso pacífico del inmueble. La suma de los pagos no podrá superar el valor contractual.

Para cada pago, el arrendador presentará cuenta de cobro o factura electrónica cuando esté obligado a expedirla, certificación bancaria, documentos tributarios actualizados y los demás soportes legalmente exigibles. La acreditación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral se solicitará únicamente cuando resulte

jurídicamente aplicable a la condición del arrendador. El Municipio practicará las retenciones y deducciones correspondientes.

9. Obligaciones del arrendador

1. Acreditar la propiedad del inmueble o la facultad suficiente para darlo en arrendamiento y mantener esa condición durante la ejecución.
2. Entregar el inmueble en la fecha convenida, libre de ocupantes y en las condiciones técnicas, sanitarias, funcionales y de seguridad verificadas por la entidad.
3. Suscribir el acta de entrega y el inventario descriptivo y fotográfico, y suministrar las llaves y elementos necesarios para el uso.
4. Garantizar al Municipio el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el plazo y responder por perturbaciones jurídicas imputables al arrendador.
5. Realizar oportunamente las reparaciones necesarias no locativas y atender daños estructurales, filtraciones, fallas de redes internas o vicios cuya reparación corresponda al propietario.
6. Mantener al día los impuestos, cuotas extraordinarias de propiedad horizontal y demás obligaciones propias del dominio, salvo estipulación legal y contractual expresa.
7. Autorizar por escrito las adecuaciones menores previamente aprobadas, definir su reversión o permanencia y no exigir pagos no pactados.
8. Informar de inmediato cualquier hecho que afecte la disponibilidad, seguridad, propiedad o uso del inmueble y atender los requerimientos del supervisor.
9. Mantener indemne al Municipio frente a reclamaciones de terceros derivadas de la propiedad, posesión, administración o disposición del inmueble.
10. Cumplir las obligaciones tributarias, de facturación y demás deberes legales aplicables al contrato.

10 Obligaciones del Municipio

1. Pagar oportunamente el canon conforme a la forma de pago y al periodo efectivamente ejecutado.
2. Destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento del CAF y abstenerse de ceder el contrato o cambiar el uso sin autorización.
3. Usar el inmueble con diligencia y responder por los daños imputables a uso indebido, sin asumir el desgaste natural ni reparaciones a cargo del propietario.

4. Pagar los servicios públicos y las cuotas ordinarias de administración únicamente cuando el contrato los asigne expresamente al Municipio y desde la entrega material.
5. Permitir inspecciones razonables del propietario, previa coordinación con el supervisor y respetando la continuidad, seguridad y confidencialidad del servicio.
6. Restituir el inmueble al finalizar el contrato mediante acta e inventario comparativo, salvo prórroga o nueva relación contractual legalmente perfeccionada.

11. Requisitos jurídicos del inmueble y del arrendador

1. Certificado de tradición y libertad vigente, expedido con antelación razonable al estudio jurídico.
2. Título de adquisición y documento de identidad o certificado de existencia y representación legal, según corresponda.
3. RUT, certificación bancaria y situación tributaria y de facturación aplicable.
4. Autorización de copropietarios, cónyuge, sociedad conyugal, patrimonio autónomo, apoderado o asamblea, cuando jurídicamente se requiera.
5. Reglamento de propiedad horizontal y paz y salvo de administración, cuando aplique.
6. Concepto de uso del suelo o soporte equivalente y ausencia de restricciones que impidan la destinación institucional.
7. Verificación de inhabilidades, incompatibilidades, conflictos de interés, antecedentes y demás controles exigidos por la entidad.

12. Modalidad y justificación de la selección

La modalidad aplicable es contratación directa por arrendamiento de inmueble. En consecuencia, no corresponde adelantar una invitación pública de mínima cuantía. La entidad expedirá el acto administrativo de justificación de la contratación directa, con identificación de la causal, objeto, presupuesto y lugar de consulta de los estudios, salvo que una disposición vigente establezca una excepción aplicable.

La contratación directa no implica escogencia discrecional. La decisión deberá apoyarse en la comparación de las condiciones de los inmuebles consultados, la visita y ficha técnica, la disponibilidad efectiva y el análisis económico. La única alternativa favorable podrá seleccionarse si satisface integralmente la necesidad y su canon resulta razonable y proporcional.

13. Riesgos previsibles

Riesgo	Probabilidad	Impacto	Asignación	Tratamiento
Falta de entrega o entrega tardía	Baja	Alto	Arrendador	Fecha cierta de entrega; acta; pago solo desde disponibilidad efectiva; medidas por incumplimiento.
Limitación jurídica que impida el uso	Baja	Alto	Arrendador	Estudio de títulos actualizado; declaraciones contractuales; deber de saneamiento e indemnidad.
Área o distribución insuficiente	Baja	Alto	Entidad antes de contratar	Visita, medición y ficha técnica; no confundir área del lote con área construida útil.
Daño estructural, filtraciones o fallas internas	Media	Alto	Arrendador	Inventario inicial; mantenimiento no locativo; tiempos de atención y suspensión si el inmueble no puede usarse.
Daños por uso inadecuado	Baja	Medio	Municipio	Protocolos de uso; inventario; reporte y reparación de daños imputables.
Interrupción de servicios públicos	Media	Medio	Parte responsable según causa	Verificar instalaciones y pagos; reporte inmediato; coordinación con prestador y reparación de redes internas.
Canon superior al mercado	Baja	Alto	Entidad antes de contratar	Estudio de mercado o avalúo de renta y comparación de costos totales.
Retraso en el pago	Baja	Medio	Municipio	PAC, radicación completa, seguimiento del supervisor y trámite oportuno.

Cambio normativo o tributario	Baja	Medio	Según la ley	Aplicar la norma vigente y documentar su incidencia sin trasladar riesgos de manera automática.
Inundación, incendio u otro evento que impida el uso	Baja	Alto	Según causa y asegurabilidad	Plan de emergencia; suspensión o terminación; seguros del propietario y medidas institucionales aplicables.

La asignación se entiende sin perjuicio del caso fortuito, la fuerza mayor, los deberes legales de cada parte y la valoración concreta de la causa del evento. El supervisor realizará seguimiento a los controles y dejará evidencia de su aplicación.

14. Garantías

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la decisión debe justificarse en los estudios previos. Para este contrato se considera viable no exigir garantía única, dado que no existe anticipo, el pago se realiza vencido, el objeto se limita a permitir el uso del inmueble y los principales riesgos se controlan mediante estudio jurídico, visita, inventario, supervisión y pago condicionado a la disponibilidad efectiva.

La no exigencia de garantía no exonera al arrendador de responsabilidad ni limita las acciones del Municipio. Antes de suscribir, la entidad deberá verificar si circunstancias particulares del inmueble, las adecuaciones, los equipos, el valor o la distribución de riesgos hacen aconsejable exigir amparos específicos o acreditar pólizas del propietario.

15. Supervisión seguimiento y liquidación

La supervisión estará a cargo del Secretario General y de Gobierno o del servidor que designe el ordenador del gasto. El supervisor verificará la entrega, disponibilidad, estado, reparaciones, servicios, obligaciones de las partes, pagos y publicación de los documentos de ejecución; elaborará informes y requerimientos y reportará oportunamente cualquier incumplimiento.

Por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva, deberá adelantarse su liquidación en los términos del artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. La restitución se documentará mediante acta final e inventario comparativo, con lectura de medidores y definición de saldos pendientes.

16. Publicidad y documentos del expediente

La entidad publicará en SECOP II los estudios previos, el estudio del sector y del mercado, el acto de justificación, el contrato y los documentos de ejecución dentro de los términos aplicables. El expediente deberá contener, como mínimo, los siguientes soportes:

1. Certificado de inexistencia o indisponibilidad de inmueble municipal adecuado.
2. Ficha técnica y acta de visita del inmueble seleccionado.
3. Tres solicitudes de información y las respuestas o constancias de resultado.
4. Estudio de mercado y matriz comparativa con fuentes, fechas y justificación del canon.
5. Documentos de titularidad, certificado de tradición actualizado y estudio jurídico.
6. Soportes de uso permitido, propiedad horizontal y servicios cuando correspondan.
7. CDP, acto de justificación, contrato, designación de supervisión, actas e informes.

17. Recomendación

Con fundamento en la necesidad acreditada y en la investigación inmobiliaria realizada, se recomienda continuar el proceso mediante contratación directa con la única alternativa favorable documentada, siempre que la visita técnica confirme el cumplimiento integral de las especificaciones, el estudio jurídico determine que no existen restricciones incompatibles con el arrendamiento y el análisis económico demuestre la razonabilidad del canon. Si alguna de estas condiciones no se acredita, la entidad deberá abstenerse de contratar esa alternativa y ampliar o actualizar la búsqueda.

Atentamente,

GUSTAVO ADOLFO PINEDA ROJAS
Secretario General y de Gobierno