ALCALDÍA DE QUIBDÓ	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
	FECHA DE APLICACIÓN: SEPTIEMBRE DE 2026

TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. DEPENDENCIA o GERENCIA DEL PROYECTO QUE REQUIERE LA CONTRATACIÓN

SECRETARIA GENERAL

2. INFORMACIÓN BÁSICA DE INVERSION QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Plan de Desarrollo	QUIBDÓ "TERRITORIO DE VIDA 2024- 2027"
2.1. Eje estratégico	Gobernanza y Gobernabilidad Territorial
2.2. programa	Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial
2.4. Meta de proyecto	Implementar plan arrendamientos de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de la administración municipal.
2.5. Registro BPIN No. y Fecha	202427001005 DEL 2024.
2.6. Código	2.3.2.02.02.007.45.99.01

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

El Municipio de Quibdó es una entidad de naturaleza pública, con autonomía administrativa y presupuestal, creada conforme a la Constitución y la Ley, enmarcada dentro de la definición contemplada en el artículo 2° de la Ley 80 de 1993.

La Alcaldía del Municipio de Quibdó, está al servicio de los intereses generales de los habitantes y se desarrolla con fundamento en los principios de la función administrativa, es decir, igualdad, moralidad, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, buena fe, participación, responsabilidad, transparencia y coordinación. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia son fines del Estado *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, Política, administrativa y cultural de la Nación (...)"*, por ende la función pública está al servicio del interés general y puede llevarse a cabo mediante el mecanismo de la contratación estatal.

En su artículo 209 ibídem establece que *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones"*.

La Alcaldía Municipal de Quibdó, en cumplimiento de sus funciones y con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación de los servicios a cargo de la Administración Municipal, requiere disponer de espacios físicos adecuados para el desarrollo de las actividades

institucionales y la atención de la ciudadanía.

La Alcaldía Municipal de Quibdó, en cumplimiento de sus competencias constitucionales y legales y en desarrollo de los principios que orientan la función administrativa, debe garantizar las condiciones necesarias para el adecuado funcionamiento de sus dependencias y para la prestación eficiente, continua y oportuna de los servicios dirigidos a la comunidad. Para el cumplimiento de esta finalidad, resulta necesario contar con espacios físicos adecuados que respondan a las necesidades institucionales y faciliten el acceso de los ciudadanos a los servicios que presta la Administración Municipal.

En el marco de la organización y fortalecimiento de su capacidad institucional, la Administración Municipal ha identificado la necesidad de disponer de sedes adicionales que permitan ampliar y mejorar los espacios destinados a la atención de la ciudadanía. Esta necesidad obedece, entre otros aspectos, a la importancia de contar con puntos de atención ubicados en sectores más centrales y de fácil acceso para la comunidad, especialmente para aquellos servicios que tienen un contacto permanente y directo con la población.

En este sentido, se requiere disponer de un inmueble que permita el funcionamiento de una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y un espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal, dependencias y servicios que, por la naturaleza de sus funciones, requieren condiciones adecuadas de acceso y atención al público. La ubicación de estas áreas en una sede central permitirá facilitar el desplazamiento de los usuarios, mejorar las condiciones de atención y acercar los servicios institucionales a la comunidad.

Actualmente, algunas de estas dependencias desarrollan sus actividades en las instalaciones de la Casa de Justicia del Municipio de Quibdó. No obstante, la Administración Municipal ha considerado necesario contar con una sede adicional y más central, de manera que una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal puedan continuar funcionando en el inmueble objeto del presente arrendamiento, fortaleciendo la capacidad de atención institucional y garantizando una distribución más adecuada de los servicios.

Lo anterior adquiere especial relevancia teniendo en cuenta que la Casa de Justicia requiere la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación para mejorar sus condiciones físicas y funcionales. En este contexto, contar con una sede adicional no solo permite atender las necesidades derivadas de las condiciones actuales de dicha infraestructura, sino que constituye una medida orientada a fortalecer de manera permanente la capacidad física de la Administración Municipal y a disponer de espacios institucionales ubicados estratégicamente para facilitar la atención de la ciudadanía.

La sede objeto del arrendamiento permitirá, por tanto, que las dependencias señaladas desarrollen sus actividades en condiciones adecuadas de espacio, funcionalidad, seguridad, salubridad y accesibilidad, al tiempo que se facilita el acceso de los usuarios a servicios de

especial importancia para la comunidad. De esta manera, la Administración Municipal podrá mejorar la organización de sus espacios y ampliar su capacidad para atender las necesidades de la población.

Por lo anterior, resulta necesario contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en un sector central del municipio de Quibdó, que cuente con las condiciones físicas y funcionales requeridas para el funcionamiento de una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal, garantizando ambientes adecuados tanto para el desarrollo de las actividades institucionales como para la atención de los ciudadanos.

La contratación propuesta constituye una alternativa necesaria y conveniente para la Administración Municipal, toda vez que permite disponer de una sede adicional estratégicamente ubicada, ampliar la capacidad institucional y mejorar las condiciones de acceso a los servicios que se prestan a la comunidad. Así mismo, permite atender las necesidades de espacio de las dependencias que permanecerán en este inmueble, sin concentrar la totalidad de los servicios institucionales en una única sede.

En consecuencia, el arrendamiento del inmueble se encuentra directamente relacionado con la necesidad de fortalecer la capacidad institucional y mejorar la prestación de los servicios a cargo de la Administración Municipal, mediante la disposición de una sede adicional, central y funcional, en la cual continuarán desarrollando sus actividades una Comisaría de Familia, una oficina del SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal, garantizando así una atención más cercana, accesible y adecuada para la ciudadanía.

Es deber de la secretaria general atender el fortalecimiento institucional como pilar fundamental para alcanzar la visión y el cumplimiento de objetivos, propendiendo por una modernización institucional que responda a las necesidades de una administración eficiente, para lograr estos cambios es necesario fortalecer e implementar aspectos de espacios físicos e inmuebles para una correcta funcionalidad de la administración municipal.

La contratación se encuentra establecida en el Plan Anual de Adquisiciones 2026 de la Alcaldía de Quibdó

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO SOLICITADO

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 27 No. 6-40, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE COMISARÍAS DE FAMILIAS, SISBEN Y JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL.

4.2. Código clasificador de bienes y servicios UNSPSC

El objeto de este contrato está codificado en la clasificación que se describe a continuación:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131500	80-Servicios de gestión, servicios	13-Servicios	15- Alquiler y

	profesionales de empresas y servicios administrativos	inmobiliarios	arrendamiento de propiedades o edificaciones

4.3. Normativa aplicable, Autorizaciones, permisos y/o licencias requeridas para su ejecución

El contrato a celebrar corresponde a un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el cual se rige, en lo pertinente, por las normas de derecho civiles y comercial (Ley 820 del 10 de julio de 2000 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones), así como por las demás normas que regulan los contratos de arrendamiento, en complemento con la legislación especial en materia de contratación estatal colombiana vigente para la fecha de su celebración.

En consecuencia, la modalidad de selección a adelantarse será la de contratación directa, de conformidad con el marco normativo que regula los eventos en los cuales las Entidades Estatales pueden prescindir de un proceso competitivo de selección, atendiendo a la naturaleza específica del negocio jurídico que se pretende celebrar.

En particular, resultan aplicables las siguientes disposiciones:

1. El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.
2. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Visto lo anterior, la Entidad Estatal deberá elaborar de manera previa los estudios y documentos previos, realizar el correspondiente estudio del sector inmobiliario, identificar las condiciones técnicas, jurídicas y económicas del bien inmueble requerido, así como efectuar el análisis y asignación de riesgos, en cumplimiento de los principios de planeación, economía, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

Así mismo, durante las etapas de planeación, selección, celebración, ejecución y liquidación del contrato, deberán observarse las disposiciones contenidas en las siguientes normas, entre otras que resulten aplicables:

1. Ley 80 de 1993, "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
2. Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos".

3. Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional.
4. Ley 1474 de 2011, "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".
5. Decreto 019 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública".

4.4. Requerimientos y especificaciones mínimas

La ALCALDÍA DE QUIBDÓ requiere el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas descritas en el documento denominado **"Especificaciones técnicas de inmueble"**, el cual se anexa y hace parte integral del presente estudio previo.

4.5. Plazo

El plazo de ejecución estimado es de **tres (03) meses y quince (15) días calendarios** sin exceder el 31 de diciembre de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio con el lleno de requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

4.6. Lugar de Ejecución y/o entrega

El contrato se ejecutará en la Calle 27 No. 6-40 en el barrio Cesar Conto de la ciudad de Quibdó.

4.7. Valor Estimado del Contrato y su Justificación.

El valor del contrato de arrendamiento es por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)**, para lo cual, este valor se determinó así:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad verificó las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de Quibdó y analizó las características del inmueble requerido para atender la necesidad institucional identificada, teniendo en cuenta no solamente su disponibilidad, sino también su ubicación, área, distribución, funcionalidad, condiciones locativas, capacidad para albergar las dependencias requeridas y posibilidad de ocupación inmediata.

En este contexto, el inmueble ubicado en la Calle 27 No. 6-40, barrio César Conto, fue considerado como la alternativa que satisface de manera integral las necesidades de la Administración Municipal para el funcionamiento de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal.

La escogencia del inmueble se fundamenta en la concurrencia de las siguientes condiciones objetivas:

a) Ubicación estratégica y accesibilidad.

El inmueble se encuentra ubicado en un sector central del municipio de Quibdó, circunstancia especialmente relevante debido a que las dependencias que funcionarán en la sede desarrollan actividades de atención directa y permanente a la ciudadanía. La ubicación permite facilitar el desplazamiento de usuarios, funcionarios y demás personas que requieren

acceder a estos servicios, favoreciendo condiciones de accesibilidad y oportunidad en la atención.

b) Área y capacidad instalada.

El inmueble cuenta con dos (2) plantas, cada una con un área aproximada de doscientos (200) metros cuadrados, para un área construida total aproximada de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta condición permite distribuir en una misma sede las dependencias requeridas, evitando la dispersión de los servicios y permitiendo destinar espacios diferenciados para oficinas, atención al ciudadano, archivo, reuniones y demás actividades institucionales.

c) Distribución funcional de los espacios.

La configuración física del inmueble permite una distribución acorde con las necesidades de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal. El inmueble dispone de diferentes salones, oficinas, baños, cocineta, sala de recibo, espacio para conferencias y archivo, entre otros espacios, lo cual permite organizar las dependencias sin requerir una redistribución estructural significativa.

d) Condiciones locativas y funcionales.

El inmueble presenta condiciones físicas y locativas adecuadas para su utilización, cuenta con servicios públicos básicos y con instalaciones necesarias para el funcionamiento de equipos y actividades administrativas. Estas condiciones reducen la necesidad de efectuar inversiones iniciales significativas para su puesta en funcionamiento.

e) Disponibilidad y oportunidad.

La disponibilidad inmediata del inmueble constituye un factor relevante para la Administración, dado que permite atender oportunamente la necesidad de espacio identificada y trasladar o ubicar las dependencias requeridas sin someter a la Entidad a tiempos adicionales de búsqueda, negociación, adecuación y puesta en funcionamiento de otra infraestructura.

f) Integración de las dependencias en una misma sede.

La posibilidad de ubicar en un solo inmueble la Comisaría de Familia, el SISBÉN y el espacio destinado a las Juntas de Acción Comunal representa una ventaja funcional y administrativa, en tanto permite optimizar el uso del espacio, facilitar la coordinación institucional y brindar a la ciudadanía un punto de atención identificado y accesible.

En consecuencia, la selección del inmueble no se fundamenta exclusivamente en la existencia de una oferta por parte del propietario, sino en la correspondencia entre las características

objetivas del inmueble y las condiciones previamente identificadas por la Entidad como necesarias para satisfacer la necesidad institucional.

Frente a la posibilidad de seleccionar otro inmueble, debe tenerse en cuenta que una alternativa solamente resultaría equivalente si reuniera de manera simultánea condiciones similares de centralidad, área aproximada de 400 m², distribución en dos plantas, número y funcionalidad de espacios, condiciones locativas adecuadas, capacidad para albergar conjuntamente las dependencias requeridas y disponibilidad para su ocupación dentro del término requerido por la Administración.

De acuerdo con la revisión realizada en el mercado inmobiliario local, existe una oferta limitada de inmuebles que reúnan simultáneamente estas condiciones. Por tanto, la búsqueda de una alternativa diferente no garantiza que pueda encontrarse, dentro del tiempo requerido, un inmueble con iguales o mejores características y, adicionalmente, podría generar costos y tiempos asociados a adecuaciones, redistribuciones, traslado de dependencias y puesta en funcionamiento.

Por lo anterior, desde el punto de vista técnico, funcional, operativo y de oportunidad, el inmueble ubicado en la Calle 27 No. 6-40 constituye una alternativa adecuada y conveniente para satisfacer la necesidad identificada por la Administración Municipal.

JUSTIFICACIÓN DE LA RAZONABILIDAD DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para determinar la razonabilidad del valor del arrendamiento, la Entidad no toma como único elemento la manifestación económica presentada por el propietario, sino que considera las características particulares del inmueble y su correspondencia con las condiciones requeridas por la Administración Municipal.

El propietario presentó una oferta económica por valor de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** mensuales, correspondiente al arrendamiento del inmueble de aproximadamente cuatrocientos (400) metros cuadrados distribuidos en dos (2) plantas, con los espacios, servicios y condiciones locativas descritos en el presente estudio.

El canon ofertado equivale aproximadamente a **CUARENTA MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($40.500)** por metro cuadrado mensual, calculado sobre el área aproximada de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Este indicador constituye un elemento adicional de referencia para valorar la relación entre el precio solicitado y la capacidad física del inmueble.

Así mismo, la valoración económica debe considerar que el inmueble no corresponde únicamente a un espacio vacío para uso general, sino a una edificación que cuenta con una distribución interna que permite atender simultáneamente las necesidades de varias dependencias municipales, incluyendo oficinas, áreas de atención al ciudadano, baños,

cocineta, espacios de archivo y áreas para reuniones y conferencias.

En este sentido, el valor de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** mensuales se considera económicamente razonable y conveniente para la Entidad, en atención a la relación existente entre el canon, el área, la ubicación, la capacidad instalada, la distribución de los espacios, las condiciones locativas y la posibilidad de disponer inmediatamente del inmueble sin asumir los costos que supondría adaptar una alternativa que no reuniera integralmente estas condiciones.

En consecuencia, el canon mensual de **DIECISÉIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000)** se considera razonable frente a las condiciones particulares del inmueble y a la necesidad institucional que se pretende satisfacer.

Para el período de ejecución de tres (3) meses y quince (15) días calendario, el valor total corresponde a **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000)** de acuerdo con el siguiente cálculo:

- Tres (3) meses: 3 × $16.200.000 = $48.600.000.
- Quince (15) días: $ 8.100.000.
- Valor total: $56.700.000 M/CTE.

Este valor se encuentra respaldado presupuestalmente mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2823 del 28 de agosto de 2026, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($60.000.000).**

Periodo de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento cubrirá un **periodo de TRES (03) MESES Y QUINCE (15) DIAS CALENDARIO.**

Para efectos de la justificación económica del arrendamiento, se procede a calcular el valor total del periodo de la siguiente manera:

Cálculo del valor total del arrendamiento

- Valor mensual de arriendo por los dos pisos: **$16.200.000 MCTE.**
- Duración del contrato: **tres (03) meses y quince (15) días.**

Se desglosa el valor de la siguiente forma:

Valor total del arrendamiento por el período:

03 meses × $16.200.000 = $ 48.600.000 MCTE.

15 días calendarios= $ 8.100.000 MCTE

Conclusión

Se concluye que la oferta que recibió la Alcaldía por parte del señor **CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON** identificado con cedula de ciudadanía número 1.077.438.899 de Quibdó, para el arrendamiento de un bien inmueble, comprendido en dos pisos, en el que funcionara la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó, refleja las características físicas, técnicas y funcionales del inmueble, el cual es apto para el desarrollo de actividades misiones de las dependencias y su grupo interdisciplinario.

Así las cosas, se justifica el valor total del arrendamiento del inmueble por el periodo de **tres (03) meses y quince (15) días calendario, sin exceder el 31 de diciembre de 2026,** en la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 56.700.000),** monto que corresponde al valor de renta mensual ofertada multiplicado por el periodo contratado.

Finalmente, el presupuesto del presente proceso se encuentra amparado mediante disponibilidad presupuestal No: 2823 del 28 de agosto de 2026, por valor de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (60.000.000),** con código BPIN SUIF TERRITORIAL No 202427001005 del 2024. Meta: 291 *"implementar el plan de arrendamientos de infraestructura necesarias para el funcionamiento de la administración municipal"* Rubros: 2.3.2.02.02.007.45.99.0.

4.8. Forma y Requisitos de pago

EL ARRENDATARIO pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato de la siguiente manera: **TRES (03)** mensualidades anticipadas por un valor mensual de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($16.200.000,00)** cada una y **QUINCE (15) DIAS CALENDARIO** por valor de **OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS M/CTE ($8.100.000).** Este valor incluye IVA, y en general todos los descuentos por tasas, retenciones de orden Nacional y/o Municipal, en atención a lo estipulado en la Ley y la normatividad vigente.

El pago se efectuará de manera anticipada contra presentación de la factura mensual del arrendamiento, debidamente certificado por el Supervisor del contrato designado por la Entidad y certificación de pago de aportes parafiscales.

Parágrafo primero: Incremento del canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento se incrementará si pasados doce (12) meses del contrato inicial, el arrendatario decide prorrogar y/o renovar el contrato; este valor se incrementará de acuerdo con el IPC del año fiscal inmediatamente anterior a la fecha en la que se realice el ajuste certificado por el DANE para tal fin.

Parágrafo Segundo. Cuenta para abono de pagos: EL ARRENDADOR Se compromete a entregar

al ARRENDATARIO debidamente diligenciada y firmada, la cuenta de cobro para el pago en cuenta de ahorro o corriente, anexando certificación bancaria de la titularidad de la cuenta.

Parágrafo tercer: PARÁGRAFO: El pago anticipado pactado en la presente cláusula no constituye anticipo, entendiéndose como la contraprestación debida por la disponibilidad y uso del bien arrendado durante el respectivo período.

4.9. Anticipo o Pago anticipado

El presente proceso de contratación no contempla la otorgación de anticipo.

4.10. Vigilancia y Supervisión y/o interventoría

La supervisión del contrato estará a cargo de la SECRETARIA GENERAL o la persona que directamente delega el Alcalde Municipal, quien deberá cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, entre ellas las siguientes:

1. Realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato por parte del CONTRATISTA.
2. Solicitar al CONTRATISTA informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual.
3. Mantener informada a la Entidad de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.
4. Verificar que las garantías se encuentren vigentes por el término previsto contractualmente y mantener informada a la aseguradora de los requerimientos que se haga al CONTRATISTA respecto de la garantía.
5. Verificar el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de los requisitos exigidos para el pago y en general cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.

4.11. Persona responsable del proceso de contratación

Se designa como responsable del proceso de contratación al **contratista estructurador de apoyo a la secretaria general** quien será el encargado del seguimiento hasta la designación de supervisor del contrato que se genere a partir del presente estudio previo.

4.12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.12.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

A. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Desarrollar el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el contrato su ficha técnica, estudios previos, pliegos de condiciones y demás documentos constitutivos del mismo.
2. Dar a conocer a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier reclamación que indirecta o directamente
3. pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.

4. Comunicarle a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del Contrato.
5. Constituir dentro los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de contrato la garantía única a favor de la ALCALDIA en los términos establecidos en el contrato y mantenerla vigente durante el término de ejecución de este y hasta su liquidación, si es del caso.
6. El arrendador debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la ejecución objeto de este contrato.
7. Estar a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales.
8. En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.
9. Presentar informe al Supervisor(a) y/o Interventor del contrato, sobre el cumplimiento de las obligaciones, para la realización del respectivo pago
10. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del ARRENDADOR con la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.
11. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
12. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la alcaldía para la correcta ejecución de este.
13. Presentar oportunamente todos y cada uno de los documentos exigidos por el Supervisor(a) y/o Interventor
14. Mantener informada a la ALCALDIA sobre las modificaciones de su dirección de domicilio físico y electrónico para comunicación y notificaciones.
15. Atender los requerimientos, instrucciones y recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la ALCALDIA a través del supervisor de este, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
16. Disponer de una línea telefónica fija, una línea celular y un correo electrónico para comunicación con la ALCALDIA por el plazo de ejecución del contrato.
17. Dar cumplimiento a lo señalado en las normas sobre protección y conservación del medio ambiente, uso eficiente de los recursos adecuada segregación de los residuos, participación en las actividades de sensibilización para el cuidado y la protección del medio ambiente y demás disposiciones que regulen la materia.
18. El contratista debe respetar los derechos humanos en todas las actuaciones que realice con ocasión del contrato.
19. Asumir el pago de todos los impuestos, gravámenes y aportes de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
20. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actuando por fuera de la ley que pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho ilegal. Cuando se presenten tales situaciones el

contratista deberá informar tal evento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a las autoridades competentes para que ellas adopten las medidas necesarias.

21. Cumplir con las políticas que en materia de prevención al riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo SARLAFT implemente en la Alcaldía de Quibdó, incluyendo el proceso de debida diligencia
22. Las demás que se requieren para el cumplimiento del objeto del presente contrato que se originen de su naturaleza y de los estudios previos.

B. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Entregar en calidad de arrendamiento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ el bien inmueble descrito en la ubicación y condiciones técnicas establecidas por la entidad en el presente estudio previo y anexos de especificaciones técnicas.
2. Facturar mensualmente el valor causado por el arrendamiento acorde con la suma pactada en el contrato, el cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.
3. Presentar junto con cada factura la certificación de cumplimiento de las obligaciones del pago seguridad social (salud, pensión) y aportes parafiscales emitida por el revisor fiscal.
4. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas del espacio arrendado u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en su debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas y propuesta presentada, garantizando un óptimo funcionamiento de todos los bienes y/o elementos que se instalen en el inmueble.
5. Atender a su cuenta y riesgo en un término no superior a un mes contados a partir de la legalización del contrato los temas relacionados con las condiciones de iluminación, condiciones ambientales y condiciones térmicas que se realicen según informe de la ARL, limitando las actividades y alcance del presente numeral, a aquellas normativas vigentes al momento de la celebración del presente contrato. En el evento de cambio en las normas técnicas en el desarrollo y ejecución del contrato, las partes de común acuerdo establecerán las actividades a realizar.
6. Garantizar el acceso constante al inmueble donde funcionarán la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó.
7. Garantizar el uso exclusivo del inmueble sin que EL ARRENDADOR se haga responsable en ningún momento por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
8. Suscribir acta de entrega con el respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en el cual se debe incluir el mobiliario con el que cuenta el bien inmueble.
9. Garantizar durante todo el tiempo de este el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble.
10. Entregar el inmueble con el pago de servicios públicos, impuestos y demás cargos administrativos al día y totalmente saneado.
11. Coordinar las acciones necesarias para que las facturas de servicios públicos sean entregadas en la secretaria General de la Alcaldía Municipal con antelación suficiente que permita realizar los pagos de manera oportuna y de esta manera se evitar el extravío de tales facturas.
12. Otorgar al arrendatario un plazo no menor de tres (3) meses para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato que se suscriba y en caso de no renovarse. El canon arrendamiento

generado (incluido IVA, administración y demás impuestos tasas y contribuciones establecidas en el valor del contrato y forma de pago), en el periodo de entrega al finalizar el contrato será asumido por el arrendatario.

13. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura interna del inmueble, así como de las redes de agua potable, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, ventanales, zonas comunes, de recepción de acceso y salida.

14. Efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando no tengan origen en acciones atribuibles a la Arrendataria.

15. Solucionar fallas técnicas o de infraestructura del inmueble y los bienes y servicios involucrados en el presente contrato en un término entre uno (1) y quince (15) días hábiles, dependiendo de la naturaleza y la gravedad de la falla, contados a partir de la fecha de su reporte escrito efectuado por el supervisor del contrato.

16. Declara que el inmueble tomado en arriendo cumple con todas las condiciones de seguridad que lo hacen habitable y que son requeridas por la normatividad pertinente.

17. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de salidas de emergencias, señalización de evacuación, condiciones de almacenamiento de basura y desechos, protección con equipos contra incendio, y demás normas de seguridad industrial y bienestar laboral que sean aplicables.

18. Designar a un administrador para el mismo a partir del momento del inicio del contrato, quien debe encargarse de los mantenimientos, manejo y solución de los diferentes aspectos propios del funcionamiento de las áreas arrendadas. Para el efecto, deberá disponer de un número de celular y una cuenta de correo electrónico, para mantener contacto permanente con la entidad, siete (7) días a la semana.

19. Las demás obligaciones que se deriven de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y de la naturaleza misma del contrato.

C. PRODUCTOS:

El ARRENDADOR deberá entregar los siguientes productos.

1. Para la terminación del contrato se deberá presentar Informe final que evidencie el cumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales.

NOTA 1. Los informes deberán ser presentados en un (1) Original y una (1) copia en medio impreso.
NOTA 2. Toda la información debe ser presentada en Idioma Castellano.
NOTA 3. Cada uno de los informes deberá ser presentado conforme a lo establecido en las obligaciones específicas
NOTA 4. El ARRENDADOR se obliga a entregar a entera satisfacción de la Entidad Contratante el producto correspondiente al insumo previsto en el Plan de Acción de la meta correspondiente al objeto de la presente contratación, como aporte directo al cumplimiento de los objetivos, programas y compromisos del Plan de Desarrollo Municipal "*Quibdó Territorio de Vida 2024-*

2027", dentro de los plazos establecidos y con estricta sujeción a las condiciones, especificaciones técnicas, estándares de calidad y cronograma definidos y solicitados por el Supervisor del Contrato, así como a los lineamientos técnicos, administrativos impartidos por la Secretaría de Planeación, conforme a lo dispuesto en la Circular No. 028 del 3 de diciembre de 2025.

NOTA 5. La inobservancia, la no entrega, la entrega parcial, extemporánea o defectuosa de los productos contemplados para la meta y que apliquen al presente contrato constituirá incumplimiento de las obligaciones contractuales, dando lugar, previo el procedimiento legal correspondiente, a la declaratoria formal de incumplimiento las sanciones previstas en la correspondiente ley y las normas concordantes, sin perjuicio de las demás acciones administrativas, disciplinarias a que haya lugar.

4.12.2. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

EL ARRENDADOR debe suscribir el compromiso anticorrupción, en el cual manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado colombiano contra la corrupción

4.12.3. OBLIGACIONES DE ALCALDÍA DE QUIBDÓ:

1. Expedir el Certificado del Registro Presupuestal del contrato.
2. Aprobar las garantías que se constituyan con ocasión a la suscripción del contrato y sus modificaciones.
3. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada en el contrato y los costos variables por los servicios efectivamente prestados.
4. Destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de la siguiente secretaria y/o dependencias: la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó
5. Establecer los mecanismos de seguridad internos que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les pueda presentar
6. Evaluar las condiciones de entrega del inmueble en términos técnicos, hacer las observaciones necesarias y los requerimientos precisos que garanticen que se cumplen las especificaciones para su correcta funcionalidad.
7. Responder por la conservación y la óptima presentación del espacio arrendado salvo el deterioro por el uso normal y el paso del tiempo.
8. Realizar los pagos por concepto de servicios públicos a su cargo.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO SUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CONTRATACIÓN DIRECTA

Mediante la modalidad de contratación directa solamente se podrá contratar lo que taxativamente señala el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el en el Libro 2 Parte 2 capítulo 2 Titulo 1 Sección 1 Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015, por lo que el presente aplica para las siguientes causales:

a) Urgencia manifiesta.
b) Contratación de empréstitos.

(...)
e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
f) Los contratos de encargo fiduciario.
g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.
(...)
i) ***El arrendamiento o adquisición de inmuebles.***

Así mismo, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, estipula:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal 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."

Partiendo de los fundamentos jurídicos aplicables a la contratación de arrendamiento de bien inmueble, la Entidad realiza la contratación directa del mismo en consonancia con la necesidad establecida y la aplicación de las reglas exigidas por la norma vigente, de lo que se deja constancia en los presentes Estudios Previos y demás documentos que lo soportan y que hacen parte integral de la contratación.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por tratarse de un arrendamiento de bien inmueble y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, solo se procederá a la verificación de cumplimiento de la capacidad jurídica y la capacidad y financiera.

CAPACIDAD JURIDICA

- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Rut
- Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por Policía Nacional
- Certificado de Antecedentes Fiscales – Contraloría
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios – Procuraduría
- Certificado de medidas correctivas
- Pago al Sistema de Seguridad Social, salud, Pensión Como cotizante o certificación que se encuentra afiliado.

- Hoja de Vida Función Pública
- Escritura Pública del Bien Inmueble.
- Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deberá presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para poder firmar el contrato.
- Certificado de Tradición y libertad que demuestre que el bien está libre de todo gravamen o condición resolutoria, medida cautelar o similar

CAPACIDAD FINANCIERA

Conforme al numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, no se realizará la verificación financiera, toda vez que no representa un factor limitante para la ejecución del presente proceso de contratación, pero se exigirá la siguiente documentación:

- Certificación bancaria expedida por la entidad financiera en la que conste el nombre del titular de la cuenta, identificación, número de cuenta, tipo de cuenta y si a la fecha de presentación se encuentra activa, con una expedición de fecha no mayor a 30 días.
- Oferta económica o canon de arrendamiento.

Sin perjuicio de que se trata de una modalidad de contratación directa, como se fundamenta en el numeral 3° de estos Estudios Previos y en aplicación de las reglas establecidas en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la ALCALDÍA DE QUIBDÓ adelantó un estudio del sector. El Estudio del Sector y sus Anexos, entre los cuales se encuentra el "análisis del mercado - ", hacen parte integral de esta contratación. Entre otras cosas, se indica de manera específica, lo siguiente:

"(...)

ANALISIS DE LA OFERTA

En desarrollo del principio del deber de selección objetiva descrito en el artículo 29 de la ley 80 de 1993, y lo contemplado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede contratar bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

En la última vigencia 2025 se evidencia que la Administración Municipal de Quibdó, realizó varios procesos de contratación directa arrendamiento de inmuebles.

Que la Secretaría General, recibió por parte del señor CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON, oferta económica por favor de **DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($ 16.200.000,00) MCTE** correspondiente al canon de arrendamiento mensual por el inmueble ubicado en la calle 27 N° 6-40 en el barrio Cesar Conto de la ciudad de Quibdó, para el funcionamiento de la Comisaría de Familia, el SISBÉN y las Juntas de Acción Comunal del Municipio de Quibdó.

Que, analizando la oferta económica presentada y las condiciones técnicas del bien inmueble, se considera viable en dos (2) aspectos importantes:

1. El inmueble se encuentra en condiciones óptimas de uso, lo que evita costos adicionales de adecuación o mantenimiento inicial.
2. Garantiza el cumplimiento adecuado y continuo de las funciones administrativas y misionales de la entidad.

Así las cosas, se puede establecer que el inmueble que pretende arrendar la Alcaldía Municipal de Quibdó, ofrece comodidad, buena capacidad estructural, no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo como deslizamiento e inundación, su estado de conservación se puede calificar como bueno, bajo el deterioro normal por el uso, sus instalaciones cuentan con todos los requerimientos para el funcionamiento de la dependencia, así las cosas el inmueble logra cumplir con las necesidades locativas esperadas.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

El principio básico de asignación de riesgos consiste en que estos deben ser asumidos por la parte que esté en mejor disposición de evaluarlos, controlarlos o administrarlos, consecuente con lo anterior, se ha determinado en siguiente análisis de riegos, en el anexo denominado "Matriz de Riesgos" que hace parte integral del presente estudio previo.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

El arrendador deberá constituir a favor y a satisfacción de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, identificada con NIT 891680011-0, GARANTIA ÚNICA para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Libro 2 Parte 2 Capítulo 2 Título 1 Sección 3 del Decreto 1082 de 2015.

Aun cuando se trata de una contratación directa, en los términos indicados por el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad considera pertinente exigir las siguientes garantías, teniendo en cuenta las particularidades del contrato de arrendamiento de bien inmueble con espacios funcionales, contrato que no solo está limitado a la entrega de un predio, sino que adicionalmente incluye mobiliario, equipos y servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de los mismos, de conformidad con lo estipulado en la propuesta presentada por el arrendador.

La Entidad encuentra la necesidad de exigir las siguientes garantías:

ETAPA	AMPAROS	PORCENTAJE	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
CONTRACTUAL	**CUMPLIMIENTO** de las obligaciones surgidas del contrato estatal, incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato	20 % del total del contrato	Vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y hasta la liquidación de este, y cuatro (04) meses más	Cubre a la entidad de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como su cumplimiento tardío o defectuoso, cuando ellos son imputables al ARRENDADOR.
CONTRACTUAL	**CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES**	20% del valor total del contrato	Vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más	Cubre a la entidad de los perjuicios, derivados de la mala calidad o deficiencias técnicas de los bienes, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por incumplimiento de los parámetros o normas establecidos para el respectivo bien.

NOTA 1. El ARRENDADOR debe cargar las garantías a través del módulo previsto para el efecto en el SECOP II. Las vigencias de los amparos de la presente cláusula deberán ajustarse a la fecha del acta de inicio del contrato, igualmente deberán ajustarse al suscribir las actas de suspensión, reinicio, mayores cantidades, terminación, prórrogas, adiciones, modificaciones contractuales y liquidación.

El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al ARRENDADOR de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados.

Dentro de los términos estipulados en este Contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ. El ARRENDADOR deberá mantener vigente las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el ARRENDADOR se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora o banco a petición de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a cuenta del ARRENDADOR, quien por la firma del Contrato autoriza expresamente a

la ALCALDÍA DE QUIBDÓ para descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación de los servicios prestados y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las acciones legales que la ALCALDÍA DE QUIBDÓ pueda ejercer en su contra. Las garantías requieren aprobación de la oficina de contratos de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ o la dependencia que tenga dicha función.

Las únicas exclusiones aceptables para las pólizas que se constituyan en relación con el presente Contráto serán las señaladas en el Decreto 1082 de 2015, las demás exclusiones se entenderán por no escritas.

9. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

No aplica

10. ANEXOS

Documentos técnicos o de soporte:

1. Análisis del Sector
2. Especificaciones técnicas del inmueble
3. Matriz de riesgos previsibles
4. Acto administrativo que justifica la contratación directa
5. Documentos del arrendador

KAREN JHOHANA CHAPARRO PEÑA
SECRETARIA GENERAL

Proyecto: Arleth Arriaga	**Revisó:** María C. Jiménez	**V/Bueno:** Karen Jhohana Chaparro Peña
Cargo: Abogado Contratista	**Cargo:** Abogado Contratista	**Cargo:** Secretaria General
Dependencia: Secretaria General	**Dependencia:** Secretaria General	**Dependencia:** Secretaria General
Firma:	**Firma:**	**Firma:**

Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.