ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO: CONCEDER EL GOCE DE UN INMUEBLE, CORRESPONDIENTE A UN LOCAL COMERCIAL TIPO CASETA, UBICADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, PARAJE NUDILLALES, DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA, ANTIOQUIA.

INTRODUCCIÓN

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario que las Entidades Estatales conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

En desarrollo de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el análisis relativo al objeto del Proceso de Contratación comprende, entre otras, las siguientes perspectivas:

I. LEGAL
II. COMERCIAL
III. FINANCIERA
IV. ORGANIZACIONAL
V. TÉCNICA
VI. ANÁLISIS DEL RIESGO

PERSPECTIVA LEGAL:

La normatividad aplicable en la que se involucran los actores del presente proceso de contratación es la siguiente:

- Ley 80 de 1993, por medio de la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- 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.
- Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.
- Decreto Ley 19 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- Ley 489 de 1998, por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional y se expiden otras disposiciones.
- Ley 816 de 2003, por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública.
- 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.
- Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

Administrativo.

- Decreto 111 de 1996, por el cual se compilan las normas que conforman el Estatuto Orgánico del Presupuesto, en lo que resulte aplicable.
- Ley 2069 de 2020
- Decreto 1860 de 2021
- Ley 2195 de 2022

Las entidades estatales deben estructurar sus procesos de contratación con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva. La Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 contienen el marco general aplicable al presente proceso, sin perjuicio de las normas civiles y comerciales que regulan el contrato de arrendamiento en aquello que no se encuentre previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

PERSPECTIVA COMERCIAL:

Crecimiento Económico: Se espera que la economía colombiana crezca moderadamente, dependiendo de las políticas fiscales y monetarias aplicadas. Esto podría influir en el dinamismo del comercio local y en la demanda de espacios comerciales.

Inflación y Tasas de Interés: Una inflación controlada favorecerá la capacidad de inversión de pequeños y medianos empresarios, mientras que tasas de interés elevadas podrían frenar la expansión de negocios o inversiones en locales comerciales.

Turismo en Alejandría: Alejandría ha mostrado un creciente interés en el desarrollo del turismo sostenible. La ubicación(es) estratégica(s) del(os) inmueble(s) es(son) ideal(es) para actividades comerciales que atiendan a turistas y locales, como restaurantes, cafeterías, tiendas de recuerdos o servicios turísticos.

Eventos Municipales: Si se fortalecen los eventos culturales y recreativos el flujo de personas aumentará, lo que generará mayor atractivo para el comercio en esa área.

Oferta Limitada en Zonas Estratégicas: Los inmuebles comerciales ubicados en áreas de alto tránsito, como el Balneario de Alejandría, suelen ser escasos. Esto eleva su valor comercial y la probabilidad de ocupación rápida.

Diversificación de Negocios: Con el aumento del emprendimiento local, es probable que surjan negocios innovadores interesados en ocupar locales estratégicos para maximizar su visibilidad.

Preferencia por Experiencias Locales: Los consumidores en 2026 podrían mostrar mayor interés por productos y servicios que promuevan la identidad cultural y la sostenibilidad, alineándose con las tendencias globales.

Mayor Conectividad Digital: Los negocios que operen en el local comercial tendrán mejores oportunidades si integran estrategias digitales como entregas a domicilio, promociones en redes sociales y servicios personalizados.

Normatividad Tributaria: Cambios en los impuestos locales podrían afectar los costos de operación para los negocios, impactando la disposición a alquilar inmuebles comerciales.

Políticas de Desarrollo Local: Si Alejandría implementa políticas para fortalecer el comercio y la actividad económica en su zona central, esto beneficiará directamente al contrato.

Proyección Comercial para el Contrato En 2026, es probable que el(los) contrato(s) para el goce de un(os) inmueble(es) comercial(es) en el municipio de Alejandría tenga(n) un comportamiento positivo debido a los siguientes factores:

Alta Demanda por la Ubicación: Al ser un punto central de la actividad local y turística, el(los) inmueble(s) atraerá(n) interés de diversos sectores comerciales.

Potencial Incremento de Valor: Si la municipalidad desarrolla proyectos de embellecimiento o dinamización del área, los arrendamientos en zonas centrales podrían aumentar su valor.

Impacto del Turismo: La afluencia de turistas y la promoción de actividades culturales harán del inmueble una oportunidad atractiva para negocios orientados al comercio o servicios.

PERSPECTIVA FINANCIERA:

Tasas de Interés: El Banco de la República probablemente mantendrá un enfoque prudente en el manejo de tasas de interés para controlar la inflación. Si las tasas permanecen altas, los negocios interesados en el local(es) podrían enfrentar restricciones financieras para iniciar o expandir operaciones.

Inflación: La inflación impactará directamente el costo de arrendamiento, ya que los contratos suelen incluir cláusulas de ajuste basadas en el IPC. Un aumento en la inflación podría presionar a los comerciantes en términos de flujo de caja.

Dólar y Comercio Exterior: Si persisten fluctuaciones en el dólar, los negocios que dependan de insumos importados podrían enfrentar costos más altos, afectando su capacidad de pago del canon de arrendamiento.

Valorización del Área: La vereda San Pedro paraje Nudillales es un punto estratégico de Alejandría, y cualquier inversión en infraestructura o proyectos turísticos aumentará la valorización del inmueble. Esto puede justificar incrementos en el valor del arrendamiento o su atractivo para negocios con buena rentabilidad.

Competencia Limitada: La oferta de inmuebles comerciales en zonas de alto flujo es limitada. Esto crea un mercado de arrendatarios cautivo, lo que beneficia financieramente al propietario del contrato.

Canon de Arrendamiento: Se espera que el canon crezca moderadamente, ajustándose al IPC o a cláusulas de valorización específicas. Una proyección conservadora indicaría un incremento anual del 8-12%, dependiendo del contexto económico y del dinamismo turístico.

Estabilidad de la Demanda: La ubicación del inmueble garantiza un flujo constante de posibles arrendatarios, minimizando períodos de vacancia y maximizando los ingresos.

Morosidad: Las pequeñas empresas o emprendedores que ocupen el local podrían enfrentar dificultades financieras en contextos de incertidumbre económica. Se recomienda incluir cláusulas que mitiguen este riesgo, como garantías de pago o depósitos.

Dependencia del Turismo: Si bien el turismo es un motor importante, su dependencia de factores externos (clima, infraestructura vial, políticas nacionales) puede generar fluctuaciones en la capacidad de los arrendatarios para mantener operaciones rentables.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

Formalización Empresarial: En línea con las políticas gubernamentales para fortalecer la economía formal, se espera que un número creciente de micro y pequeñas empresas formalicen sus actividades. Esto favorecerá una mayor organización en la gestión de contratos de arrendamiento comercial y en las operaciones de los negocios.

Enfoque en Sostenibilidad: Las empresas estarán cada vez más comprometidas con prácticas sostenibles, especialmente en sectores relacionados con turismo y comercio local. Este enfoque puede influir en la selección del tipo de negocio que ocupará el inmueble, priorizando aquellos que adopten prácticas responsables con el entorno.

Digitalización: La transformación digital continuará impulsando el uso de herramientas tecnológicas para la gestión operativa, contable y de comunicación, permitiendo que los arrendatarios gestionen sus negocios de manera más eficiente.

Colaboración Público-Privada: Es probable que la administración municipal de Alejandría fortalezca alianzas con emprendedores y comerciantes locales para dinamizar la actividad económica, lo que beneficiará a los negocios que se establezcan en el inmueble.

Crecimiento del Turismo Local: Las políticas organizativas orientadas a fomentar el turismo impactarán positivamente a los negocios en el área, incentivando una estructura operativa más robusta en los arrendatarios.

Gestión de Recursos Humanos: Los negocios que ocupen el local comercial tendrán que enfrentarse al reto de atraer y retener talento, especialmente en un entorno rural donde puede haber limitaciones en mano de obra calificada.

Adaptación a la Demanda: Los arrendatarios deberán ser ágiles en ajustar su oferta a las necesidades del mercado local y turístico. Esto requerirá una organización flexible y orientada al cliente.

Cumplimiento Normativo: La creciente regulación en temas tributarios, laborales y de sostenibilidad exigirá a los arrendatarios un enfoque más estructurado en el cumplimiento de obligaciones legales.

Alta Demanda por la Ubicación Estratégica: La ubicación privilegiada en el parque principal atraerá a negocios con estructuras organizacionales bien definidas, como franquicias locales o pequeños empresarios con modelos comerciales establecidos.

Diversificación de Negocios: Se espera que el local sea atractivo para empresas de distintos sectores, desde restaurantes y cafeterías hasta servicios turísticos y tiendas de artesanías. Esto incentivará una competencia sana que elevará los estándares organizacionales.

Capacitación y Desarrollo del Personal: Los arrendatarios deberán priorizar la formación de sus equipos para mejorar el servicio al cliente y la experiencia del usuario, especialmente en un entorno turístico.

Implementación de Tecnología: La digitalización de procesos operativos y comerciales será clave para optimizar las operaciones y atender a un mercado cada vez más conectado.

PERSPECTIVA TÉCNICA:

Demanda por Locales Comerciales Adaptables: El mercado seguirá favoreciendo inmuebles con características técnicas que permitan una fácil personalización para diferentes tipos de negocios, como restaurantes, tiendas de artesanías o servicios turísticos.

Preferencia por Infraestructura Sostenible: Se priorizarán inmuebles que incorporen elementos técnicos sostenibles, como sistemas de ahorro de energía, manejo eficiente de residuos y materiales de construcción ecoamigables, debido al creciente interés por la sostenibilidad en el sector comercial.

Normatividad Técnica: El cumplimiento de regulaciones sobre seguridad estructural, accesibilidad universal (Ley 1618 de 2013), y eficiencia energética será un requisito fundamental para la competitividad del inmueble.

Estado de la Infraestructura Física: El inmueble deberá contar con una estructura sólida y bien mantenida para evitar costos adicionales de adecuación por parte del arrendatario. Sistemas eléctricos y de plomería funcionales y actualizados según las normas técnicas colombianas (RETIE y RAS).

Adecuación para Actividades Comerciales: Espacios modulares que permitan configurar el inmueble según las necesidades del negocio. Áreas adecuadas para almacenamiento, exhibición y atención al cliente.

Entorno Urbano: La ubicación estratégica en este sector implicará un flujo constante de personas, lo que demandará infraestructura resistente al desgaste y de fácil mantenimiento.

Flexibilidad en la Configuración: Un diseño interior adaptable será clave para atraer a negocios de diferentes sectores.

ESTUDIO DE LA OFERTA

¿Quiénes pueden estar interesados? La entidad ha identificado que en el mercado local y regional existen personas naturales y jurídicas que desarrollan actividades comerciales y que podrían estar interesadas en tomar en arrendamiento el inmueble objeto del proceso.

La entidad llevó a cabo un análisis detallado de los locales comerciales ubicados en el parque principal del municipio de Alejandría, con el fin de comprender la dinámica de la oferta en el estudio de mercado. Durante este proceso, se evaluaron aspectos clave como el estado físico de los inmuebles, su ubicación estratégica, el tipo de negocios establecidos y las condiciones económicas actuales de los arrendamientos. Se identificó que los locales en esta zona presentan un alto potencial comercial debido al constante flujo de turistas y residentes. Asimismo, se observó una segmentación diversificada en la oferta, abarcando desde pequeños establecimientos de comercio local hasta locales especializados, lo que permitió obtener un panorama integral de las oportunidades y retos que enfrenta el mercado en este sector estratégico del municipio.

Dinámica del mercado: Se analizará la aptitud jurídica y la capacidad del interesado para desarrollar la actividad comercial propuesta y cumplir las obligaciones propias del arrendamiento, de conformidad con los requisitos definidos por la entidad.

El estudio de la demanda se realizó mediante el análisis de antecedentes de contratos de arrendamiento de inmuebles celebrados por esta y otras entidades públicas, con el propósito de identificar condiciones comparables para la estructuración del proceso.

Para tal efecto, la entidad consultó en el SECOP procesos adelantados por otras entidades que guardan relación con el objeto del presente proceso.

ENTIDAD	OBJETO	ANO
MUNICIPIO DEL PEÑOL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FISICO UBICADO EN EL PARQUE TEMÁTICO REPLICA VIEJO PEÑOL, IDENTIFICADO COMO TOLDO N°4	2025
DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN BIEN INMUEBLE PROPIEDAD DEL DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN REALIZADO CON LA SEÑORA MARTHA ESPERANZA MENDEZ REYES, IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 01N-5245125 Y CBML 10060480003 UBICADO EN LA DIRECCIÓN CALLE 54 # 57 - 60 LOCAL COMERCIAL 08 CCP MEDELLÍN	2025
MUNICIPIO DE CALDAS	ARRENDAMIENTO DEL (LOS) LOCAL (ES) COMERCIAL (ES) PERTENECIENTE (S) AL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN UBICADO EN LA CARRERA 48 N° 129 SUR 39/43/47/55/59/67/73/81 EN LA PLAZA DE MERCADO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CALDAS (ANTIOQUIA) IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 001-0214506	2025

ESTUDIO DE LA DEMANDA

PROCESOS HISTÓRICOS DE LA ENTIDAD: El estudio de la demanda se realizó mediante

el análisis de antecedentes de contratos de arrendamiento de inmuebles celebrados por la entidad, con el propósito de identificar condiciones comparables para la estructuración del proceso.

ANO	OBJETO
2018	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO SOCIAL DE ASOCOBAL
2019	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, UBICADO EN EL PARQUE PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA, ANTIOQUIA

PERSPECTIVA DE ANÁLISIS DEL RIESGO:

Mecanismos de cobertura para garantizar obligaciones:

El estudio de riesgos busca estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación (Artículo 4 Ley 1150 de 2007), las implicaciones económicas de los mismos y su mecanismo de cobertura.

La entidad evaluó los riesgos que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías expedidos por Colombia Compra Eficiente. El resultado se presenta en la siguiente matriz:

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, se identifican los Riesgos que afectan la ejecución del contrato:

TIPO DE RIESGO	CLASE	FUENTE	ETAPA	CLASIFICACIÓN (IMPACTO / PROBABILIDAD)	CUANTIFICACIÓN DEL RIESGO	ASIGNACIÓN	CONSECUENCIA
Riesgo financiero	Económico	Cambios en la capacidad de pago del arrendatario.	Ejecución del contrato.	4 (Probable) / 3 (Posible)	**12**	Arrendatario	Atrasos en pagos o incumplimiento del contrato.
Riesgo legal	Jurídico	Cambios en normativas locales o conflictos legales.	Planeación y ejecución.	3 (Posible) / 3 (Posible)	**9**	Ambas partes	Ajustes en las condiciones contractuales.
Riesgo operacional	Técnico	Fallos en infraestructura del inmueble.	Ejecución.	4 (Probable) / 3 (Posible)	**12**	Arrendador	Costos adicionales para reparaciones inmediatas.
Riesgo reputacional	Estratégico	Mala percepción del uso del local por parte de la comunidad.	Ejecución.	3 (Posible) / 4 (Probable)	**12**	Arrendatario	Pérdida de clientes y afectación del negocio.

Riesgo ambiental	Externo	Eventos climáticos o desastres naturales.	Ejecución.	2 (Improbable) / 5 (Casi cierto)	**10**	Ambas partes	Daños al inmueble y suspensión temporal de actividades.
Riesgo de mercado	Económico	Variación en la demanda comercial en la zona.	Planeación y ejecución.	4 (Probable) / 3 (Posible)	**12**	Arrendatario	Reducción de ingresos y posible desocupación.
Riesgo tecnológico	Técnico	Falta de conectividad o infraestructura tecnológica adecuada.	Ejecución.	3 (Posible) / 4 (Probable)	**12**	Arrendador	Baja competitividad del inmueble en el mercado.
Riesgo de cumplimiento	Administrativo	Incumplimiento de obligaciones contractuales.	Ejecución.	3 (Posible) / 3 (Posible)	**9**	Ambas partes	Penalidades o terminación anticipada del contrato.

Interpretación de la Cuantificación del Riesgo

- **Nivel bajo (1-6):** Riesgos aceptables que requieren monitoreo mínimo.
- **Nivel medio (7-15):** Riesgos que necesitan estrategias de mitigación y controles adicionales.
- **Nivel alto (16-25):** Riesgos críticos que deben priorizarse para evitar impactos significativos.

Propuestas de Mitigación

1. **Riesgos financieros:** Establecer cláusulas de garantía para el arrendador, como pólizas o avales.
2. **Riesgos legales:** Incorporar asesoría legal durante la redacción y ejecución del contrato.
3. **Riesgos operacionales:** Realizar inspecciones regulares y un plan de mantenimiento preventivo.
4. **Riesgos tecnológicos:** Invertir en la modernización de la infraestructura tecnológica del local.
5. **Riesgos de cumplimiento:** Definir claramente las obligaciones y penalidades en el contrato.

Esta matriz ayuda a identificar y gestionar los riesgos asociados al contrato, garantizando un enfoque proactivo en la administración del mismo.

ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

MARCO LEGAL:

El artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 dispone que los estudios y documentos previos constituyen el soporte para la elaboración de los documentos del proceso y deben permitir a los interesados valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad y la distribución de los riesgos previsibles. En consecuencia, deben contener, como mínimo, los siguientes elementos:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
3. La modalidad de selección del contratista y su justificación. incluyendo los fundamentos jurídicos.
4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.
5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.
6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.
7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.
8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

1. LA DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

La Administración Municipal de Alejandría, Antioquia, cuenta actualmente dentro de sus bienes inmuebles con una infraestructura física en la que dispone de ocho (08) locales comerciales ubicados en el Balneario, en jurisdicción de la vereda San Pedro de Alejandría, Antioquia. El predio se encuentra identificado con folio de matrícula inmobiliaria026-9244 del círculo de Santo Domingo, predio identificado con CÉDULA CATASTRAL # 02120010000006001740000000000, con un área de 0,2639 ha, cuyos **LINDEROS GENERALES son los siguientes:**

- NORTE - QUEBRADA NUDILLALES, NPN: ND
- ESTE - QUEBRADA NUDILLALES, NPN: ND
- SUR - QUEBRADA LA FLORESTA, NPN: ND
- NORTE - 0212001000000600115, NPN: ND

OESTE - 0212001000000600115, NPN: N

Estos bien(es) no se requiere(n) para cumplir sus cometidos constitucionales y legales, por lo cual es necesario entregar(los) en arrendamiento.

Necesidad: El contrato es necesario porque permite el aprovechamiento de inmueble(es) estratégico(s) ubicado(s) en la vereda San Pedro paraje Nudillales del municipio de Alejandría, un punto clave de flujo turístico y comercial. Dejar

el local sin uso no solo representa una pérdida de ingresos potenciales para la entidad, sino también la desatención de una infraestructura que podría contribuir al desarrollo económico local.

Conveniencia: Es conveniente porque fomenta la dinamización de la economía local al facilitar la operación de un negocio que puede generar empleo, ofrecer bienes o servicios a la comunidad y fortalecer la oferta comercial del municipio. Además, el contrato asegura ingresos constantes para el ente municipal, que pueden ser reinvertidos en proyectos que beneficien a la población.

Oportunidad: Es oportuno debido al contexto económico y social actual del municipio. La creciente actividad turística y comercial en la región convierte este contrato en una herramienta para capitalizar el interés de empresarios locales y externos. Además, se enmarca dentro de los objetivos municipales de fortalecer la identidad cultural y el desarrollo económico a través de la reactivación de espacios estratégicos en el núcleo urbano.

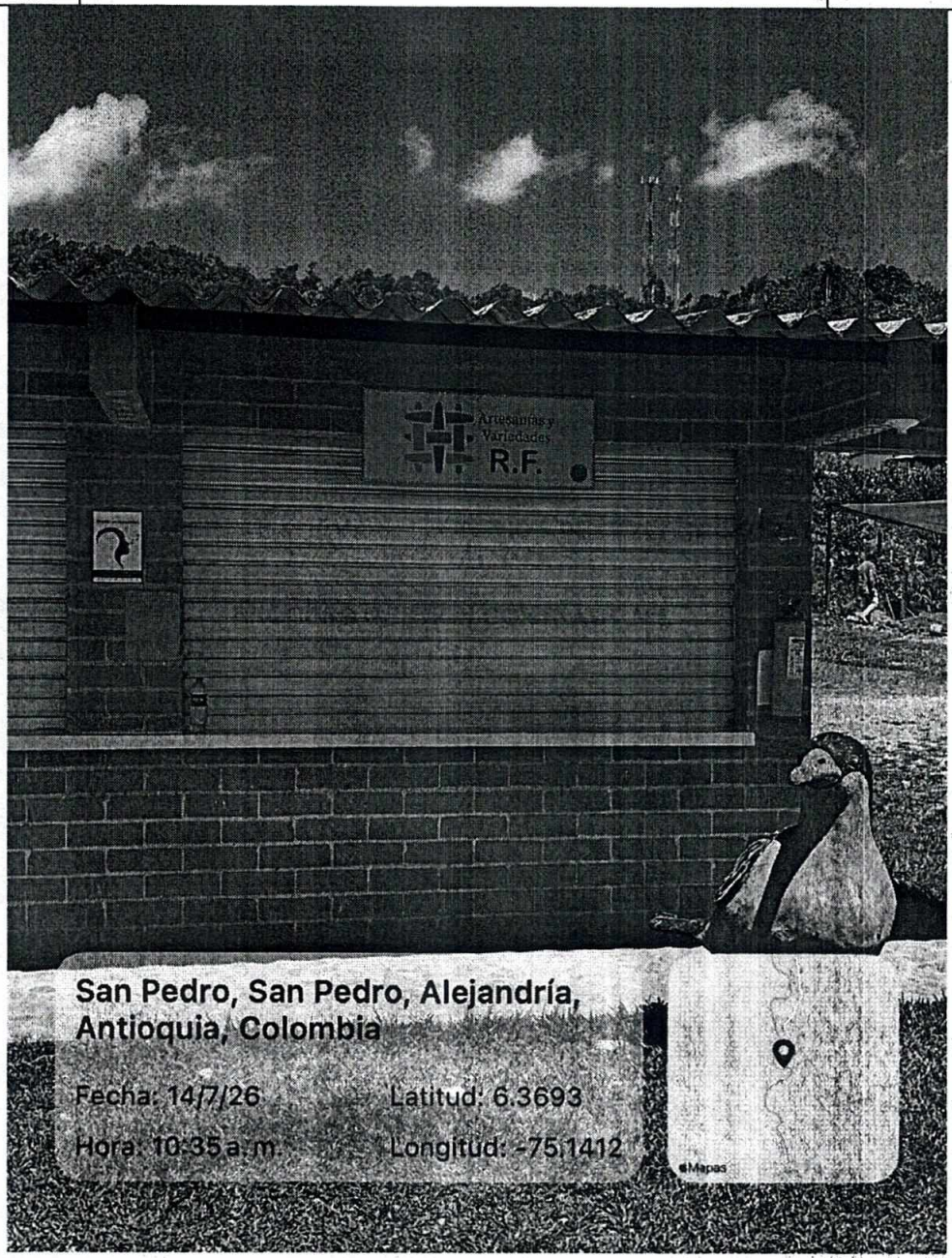
Conclusión
El contrato se justifica plenamente en su capacidad para generar valor económico y social, al tiempo que optimiza el uso de los recursos públicos mediante el aprovechamiento eficiente de un bien inmueble en una ubicación privilegiada.

Por lo antes expuesto se hace necesario que la Administración Municipal de Alejandría Antioquia, entregue en arrendamiento este bien inmueble.

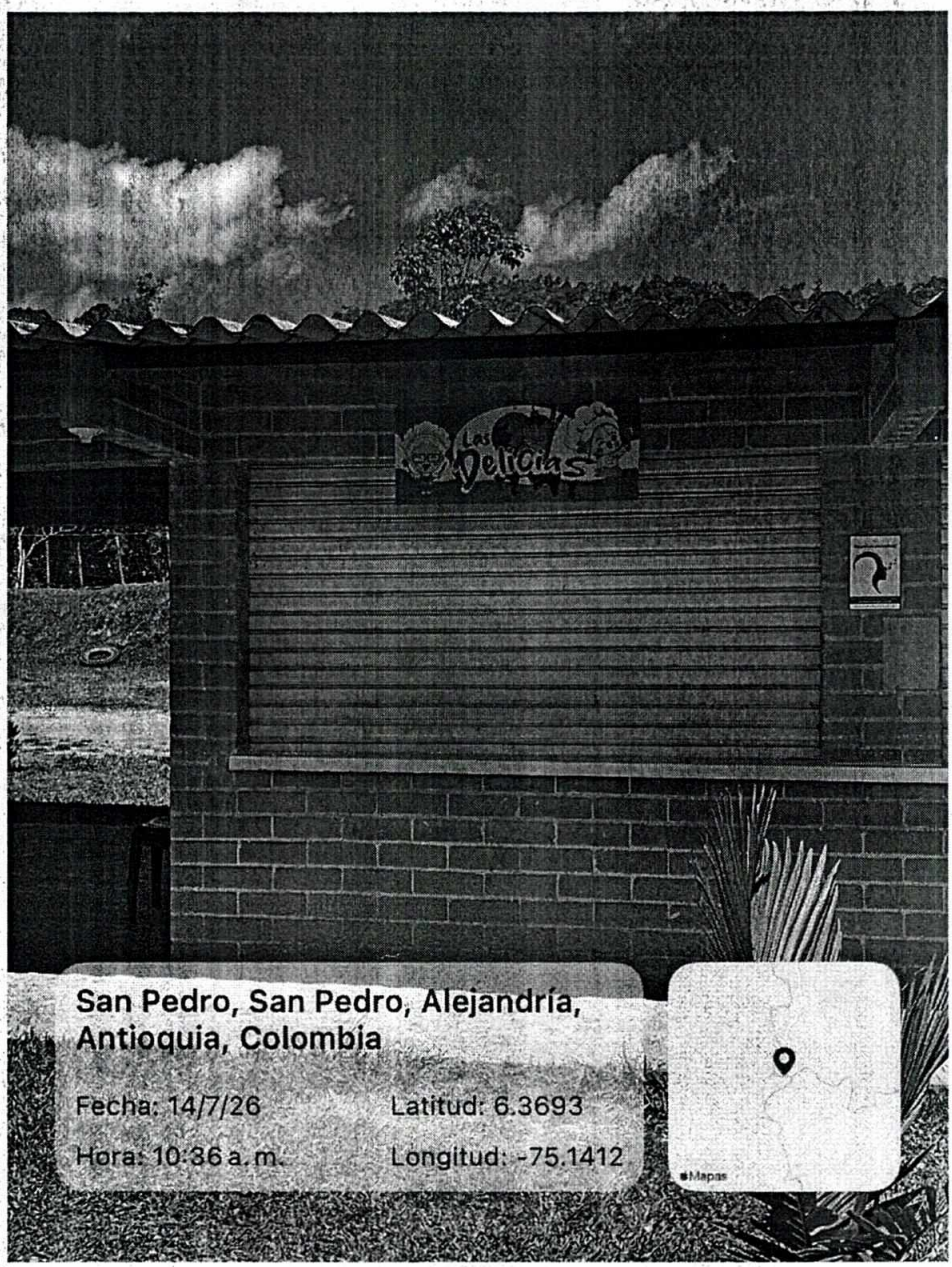
2. **OBJETO DEL CONTRATO:** CONCEDER EL GOCE DE UN INMUEBLE, CORRESPONDIENTE A UN LOCAL COMERCIAL TIPO CASETA, UBICADO EN LA VEREDA SAN PEDRO, PARAJE NUDILLALES, DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA, ANTIOQUIA.

2.1. ALCANCE

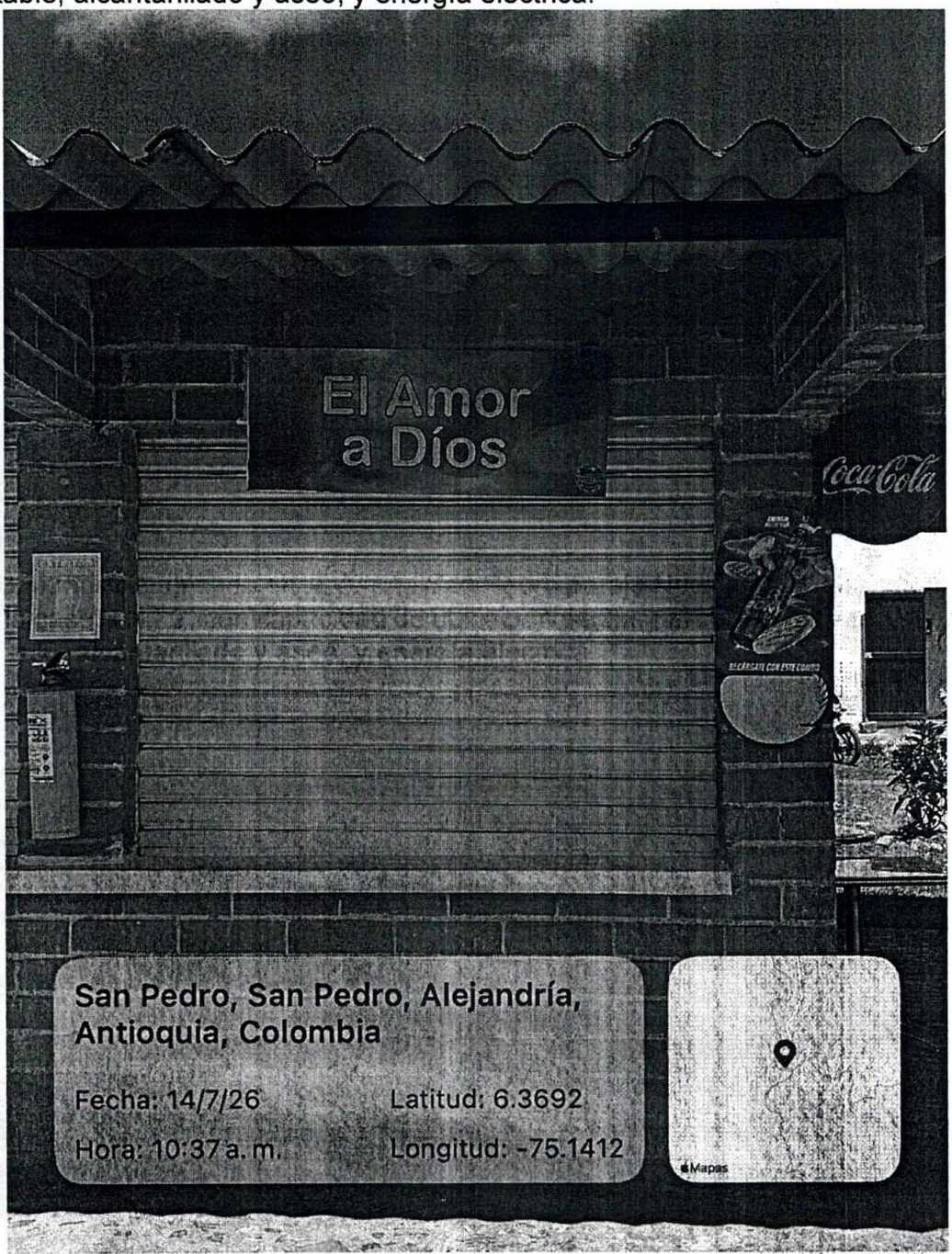
CASETA N.° 1: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales, con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso, ventana, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.


Artesanías y Variedades
R.F.
San Pedro, San Pedro, Alejandría, Antioquia, Colombia
Fecha: 14/7/26
Hora: 10:35 a. m.
Latitud: 6.3693
Longitud: -75.1412
Mapas

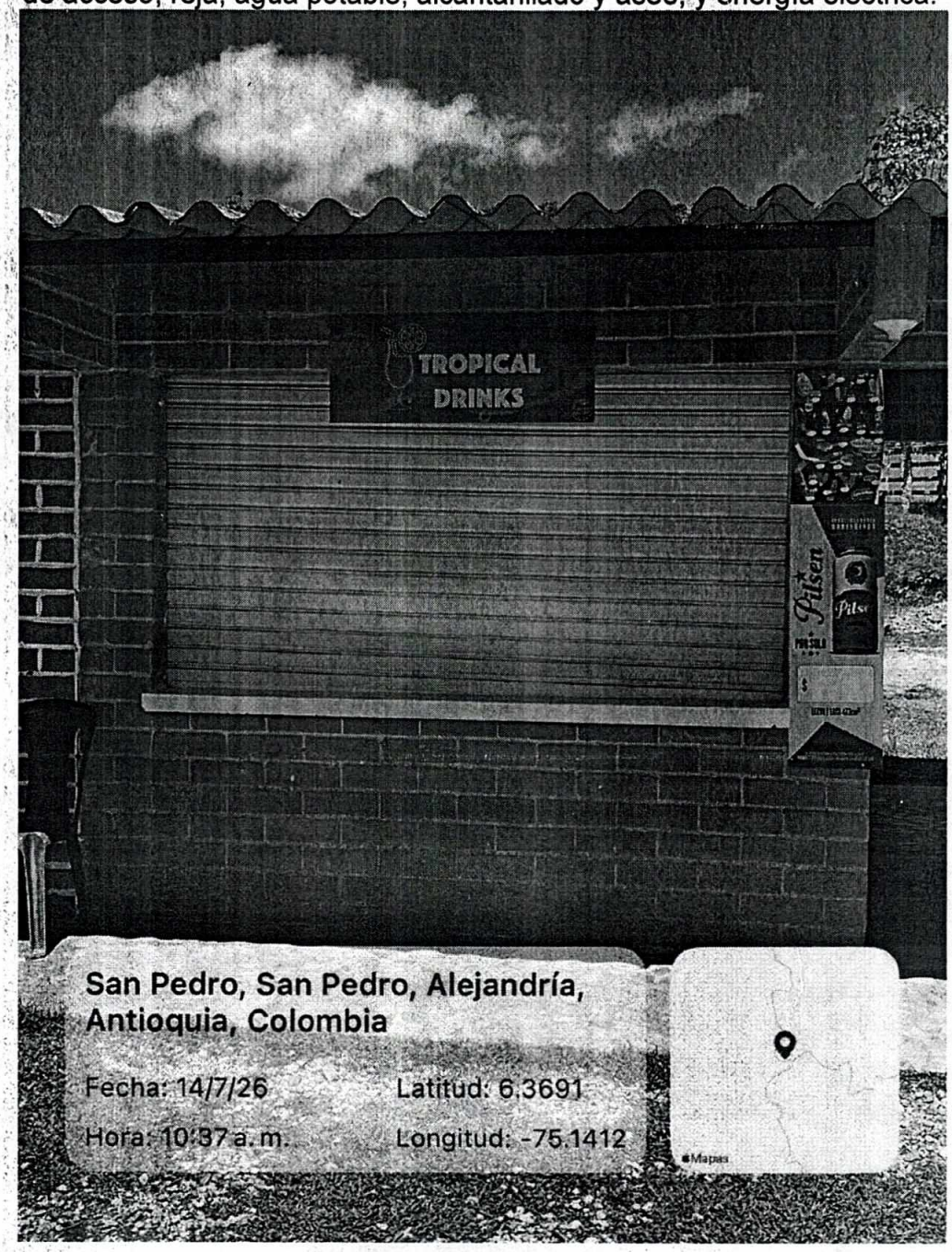
CASETA N.° 2: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales, el cual linda por el costado izquierdo con la caseta * N.° 1, con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso, reja, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



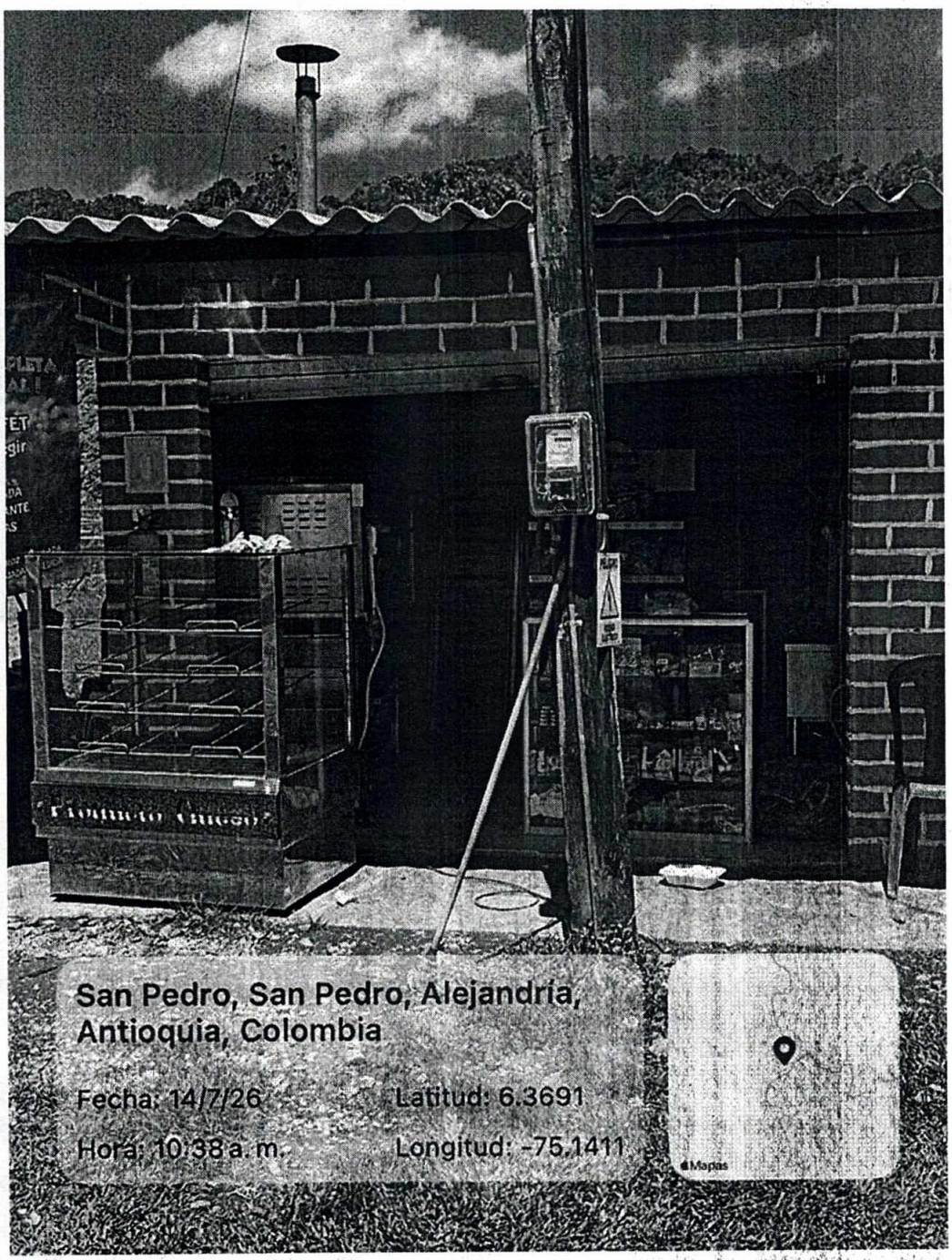
CASETA N.° 3: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales, el cual linda por el costado izquierdo con la caseta N.° 2, con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso, reja, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



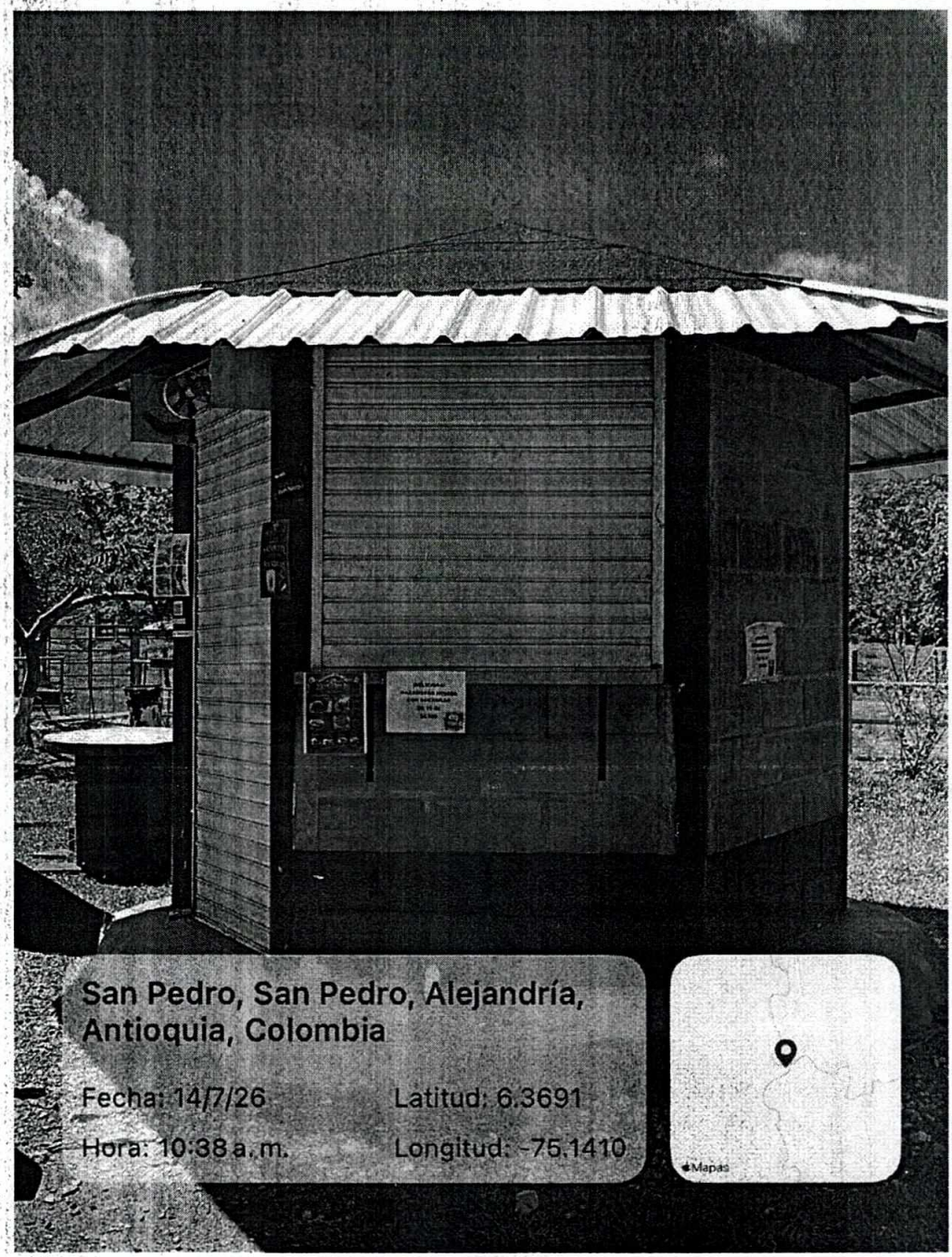
CASETA N.° 4: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales, el cual linda por el costado izquierdo con la caseta N.° 3, con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso, reja, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



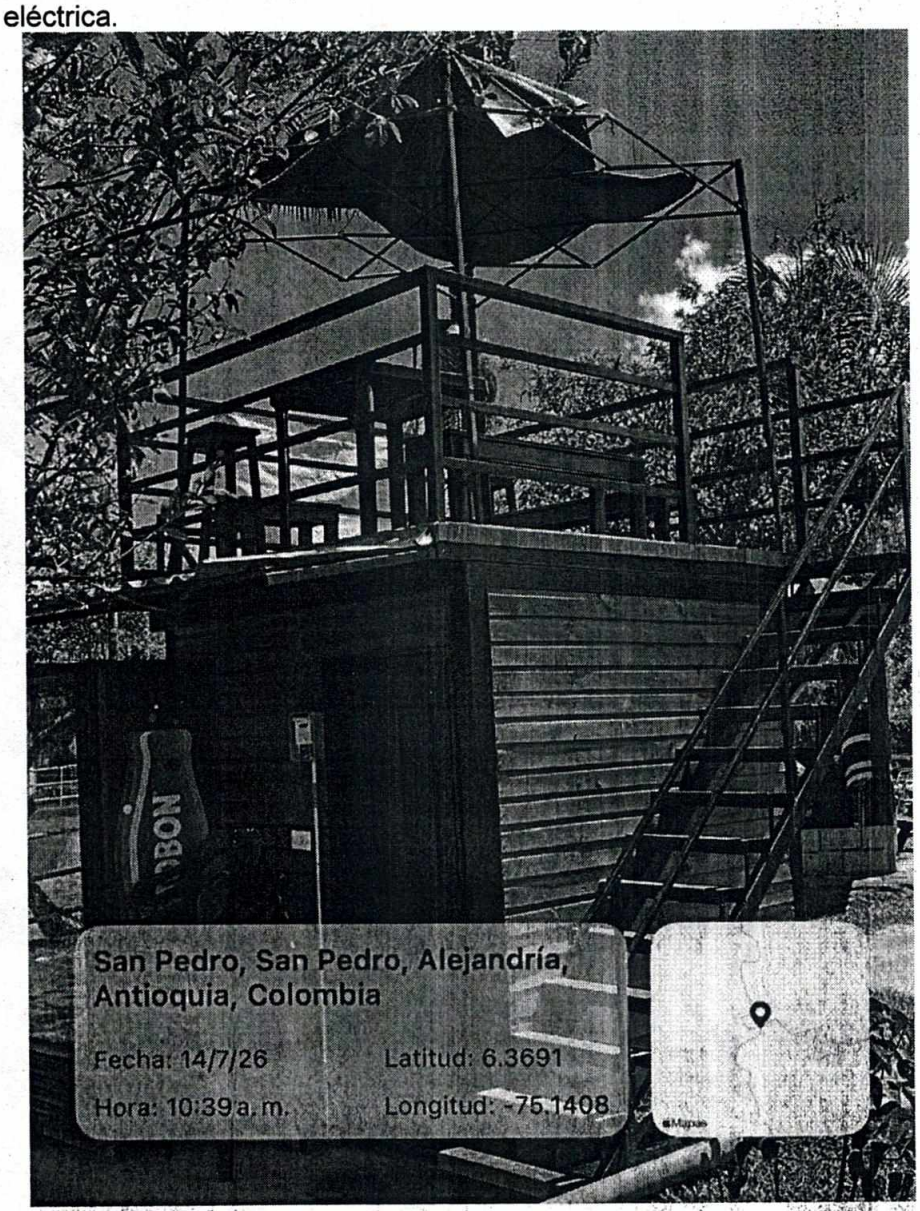
CASETA N°5: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales, el cual linda por el costado izquierdo con la caseta N° 4,con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso,reja, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



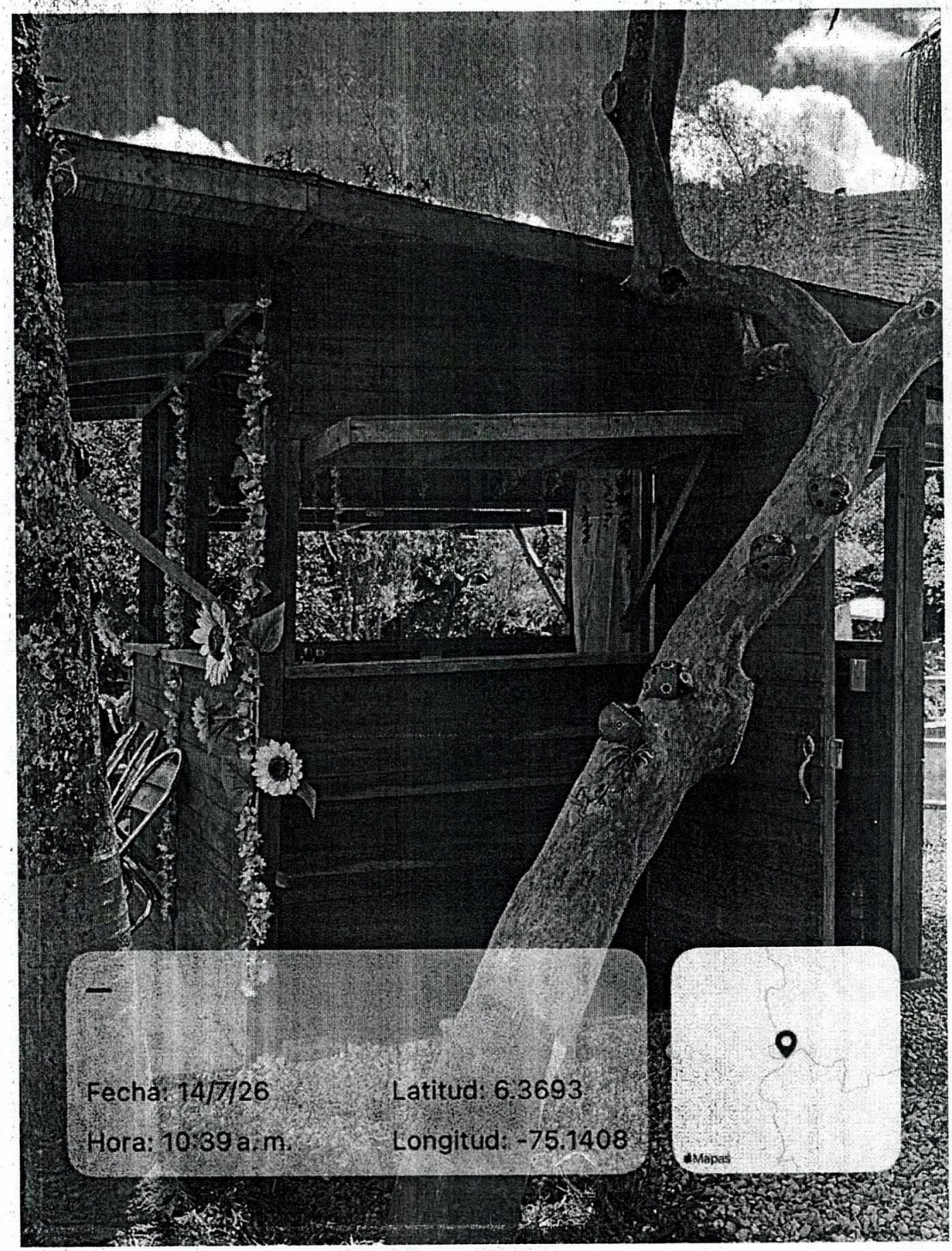
CASETA N.° 6: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales ,con capacidad de ubicación de $2m^2$, el cual consta con puerta de acceso, ventanas, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



CASETA N.° 7: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales ,con capacidad de ubicación de 2m^2, el cual consta con puerta de acceso, ventanas, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



CASETA N.° 8: Inmueble ubicado en la vereda San Pedro paraje Nudillales ,con capacidad de ubicación de 2m^2, el cual consta con puerta de acceso, ventanas, agua potable, alcantarillado y aseo, y energía eléctrica.



2.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

1. **Pago del Canon de Arrendamiento:** El arrendatario debe pagar oportunamente el canon mensual en el valor y la fecha acordados, según las disposiciones establecidas en el contrato.
2. **Reajuste del Canon:** Cumplir con los incrementos anuales establecidos en el contrato, de acuerdo con el mecanismo de reajuste pactado entre las partes.
3. **Uso Exclusivo del Inmueble:** Destinar el inmueble únicamente al objeto social, negocio o actividad comercial acordada en el contrato, evitando cualquier uso no autorizado.
4. **Prohibición de Subarrendar:** No subarrendar ni ceder el inmueble, total o parcialmente, sin el consentimiento previo y escrito del arrendador.
5. **Responsabilidad sobre Daños:** Reparar cualquier daño causado al inmueble por el arrendatario, sus dependientes o visitantes, dejando el inmueble en el estado en el que fue recibido, salvo el deterioro natural.
6. **Prohibición de Mejoras no Autorizadas:** No realizar mejoras, modificaciones o alteraciones al inmueble sin autorización escrita del arrendador. Si las mejoras son autorizadas, estas quedarán en beneficio del inmueble sin derecho a reembolso.
7. **Pago de Servicios Públicos:** Asumir el pago completo y oportuno de los servicios públicos desde el inicio del contrato hasta la entrega del inmueble. Cualquier incumplimiento en este aspecto será considerado como incumplimiento del contrato.
8. **Conservación y Mantenimiento:** Mantener el inmueble en condiciones óptimas de limpieza y funcionamiento durante toda la vigencia del contrato.
9. **Restitución del Inmueble:** Entregar el inmueble al término del contrato en las mismas condiciones en las que fue recibido, presentando además las facturas de servicios públicos de los últimos tres meses debidamente pagadas.
10. **Prohibición de Uso Ilegal:** No utilizar el inmueble para actividades ilícitas o que contravengan las disposiciones legales, como almacenamiento de sustancias prohibidas o actividades que afecten la seguridad y convivencia del sector.
11. **Facilitar inspecciones**: Permitir al arrendador o a sus representantes autorizados inspeccionar el inmueble con el fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

12. Responsabilidad posterior a la restitución: Asegurar que no queden pendientes obligaciones tras la entrega del inmueble, incluyendo cualquier deuda por servicios públicos o reparaciones necesarias.

2.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. **Entrega del Inmueble:** Entregar el inmueble al arrendatario en las condiciones descritas en el contrato, incluyendo su buen estado de funcionamiento, limpieza y conservación, tal como se detalla en el inventario adjunto al contrato.
2. **Garantizar el Uso y Goce:** Asegurar que el arrendatario pueda usar y gozar del inmueble durante la vigencia del contrato, sin interferencias indebidas, excepto en los casos previstos contractualmente, como inspecciones autorizadas.

3. **Reparaciones Mayores:** Asumir la responsabilidad de las reparaciones mayores necesarias para mantener la estructura e instalaciones principales del inmueble en condiciones seguras y funcionales, siempre que estas no sean consecuencia de un mal uso por parte del arrendatario.
4. **Autorización para Modificaciones:** Evaluar y, cuando resulte procedente, otorgar por escrito la autorización para que el arrendatario realice mejoras o modificaciones al inmueble, cuando estas sean solicitadas formalmente.
5. **Recepción del Inmueble:** Recibir el inmueble al término del contrato, previa verificación de que se encuentra en las condiciones establecidas en el acuerdo, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Si el inmueble no cumple con dichas condiciones, el arrendador podrá exigir la subsanación de los defectos antes de dar por terminado el contrato.
6. **Suministro de Documentación:** Proveer al arrendatario la documentación necesaria que permita el cumplimiento de las normas del régimen de propiedad horizontal, así como los permisos que eventualmente se requieran para el uso adecuado del inmueble.
7. **Gestión de Servicios Públicos:** Abstenerse de interferir en la gestión de servicios públicos a cargo del arrendatario, salvo en caso de incumplimiento de pagos, donde podrá intervenir para evitar cortes y reclamar el reintegro correspondiente.
8. **Inspección del Inmueble:** Realizar visitas al inmueble con previa notificación al arrendatario, únicamente para verificar el cumplimiento del contrato o realizar reparaciones mayores que sean necesarias.
9. **Resolución de Conflictos:** Actuar de buena fe en la resolución de cualquier disputa derivada del contrato y cumplir con las condiciones establecidas para cesión o terminación anticipada del contrato, cuando aplique.
10. **Cláusula de Renovación:** Atender las solicitudes de renovación que presente el arrendatario cuando se acrediten los presupuestos legales correspondientes, sin perjuicio de las normas de contratación estatal, los principios de selección objetiva y las decisiones que deba adoptar la entidad al vencimiento del plazo contractual.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece la contratación directa para el arrendamiento o la adquisición de inmuebles. Esta causal resulta aplicable cuando la entidad estatal actúa como arrendadora y entrega un inmueble a un tercero para su uso y goce a cambio de un canon. La escogencia directa no releva al Municipio del cumplimiento de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva, ni de sustentar las condiciones del negocio en los estudios previos y en el correspondiente acto administrativo de justificación, cuando sea exigible.
De conformidad con los artículos 13 y 32 de la Ley 80 de 1993, los contratos que celebren las entidades estatales se rigen por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias especialmente reguladas por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. En consecuencia, el contrato proyectado conserva su naturaleza de arrendamiento y se somete, además, a los principios y reglas de la contratación estatal.

Contratación directa: La causal aplicable corresponde al arrendamiento de bienes inmuebles previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. La entidad podrá acudir a mecanismos de publicidad y comparación de interesados para fortalecer la transparencia y la escogencia objetiva, sin que ello modifique la modalidad legalmente aplicable.

Decreto 1082 de 2015.

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.

El artículo 7 de la Ley 9 de 1989 establece:

"Artículo 7º.- Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores."

De igual manera, el Decreto Nacional 1077 de 2015[2], reguló varios aspectos del espacio público:

ARTÍCULO 2.2.3.3.3 Administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público. Los municipios y distritos podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

(Decreto 1504 de 1998, art. 18)

ARTÍCULO 2.2.3.3.4 Áreas públicas de uso activo o pasivo. En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, en especial parques, plazas y plazoletas, los municipios y distritos podrán autorizar su uso por parte de entidades privadas para usos compatibles con la condición del espacio mediante contratos. En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas y deberán dar estricto cumplimiento a la prevalencia del interés general sobre el particular."

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

[1] Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.

[2] Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

Para el análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, se consideraron las siguientes variables:

4.1. ANÁLISIS FINANCIERO.

La Administración Municipal, para efectos de estimar los cánones de arrendamiento, consideró las condiciones físicas y de ubicación de las casetas, el uso comercial permitido, la escala de la actividad económica desarrollada, la diversidad y naturaleza de los bienes ofrecidos y la intensidad del aprovechamiento económico del inmueble. Estos criterios permiten establecer una contraprestación proporcional al beneficio económico derivado del uso privativo de cada espacio y evitar que situaciones materialmente distintas reciban, sin justificación, el mismo tratamiento económico.

De acuerdo con la caracterización suministrada por la dependencia solicitante, en las casetas N.° 1 y N.° 2 se desarrollan actividades comerciales de menor escala: en la primera se comercializan principalmente manillas, recordatorios y artículos similares, y en la segunda, obleas y otros productos de menor cuantía. Por ello, y atendiendo su menor intensidad de aprovechamiento comercial, se establece para cada una un canon mensual de CIEN MIL PESOS M. L. ($100.000).

En la caseta N.° 5 se desarrolla una actividad económica de mayor alcance, con una oferta más amplia que comprende licor, cerveza, productos de paquete, comidas preparadas y otros bienes. Esta mayor diversidad de productos y capacidad de explotación económica justifica un canon mensual superior, fijado en UN MILLÓN DE PESOS M. L. ($1.000.000). Para las casetas N.° 3, N.° 4, N.° 6, N.° 7 y N.° 8 se conserva el canon mensual base de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M. L. ($150.000), al no encontrarse documentados en la solicitud de ajuste factores objetivos que sustenten su modificación.

La diferenciación se sustenta exclusivamente en criterios objetivos asociados al uso y al aprovechamiento económico de los inmuebles, en observancia de los principios de igualdad, imparcialidad, economía, transparencia, responsabilidad, planeación y selección objetiva previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, en los artículos 23 a 26 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007. En todo caso, los valores deberán guardar correspondencia con las condiciones reales y convenientes del mercado y los soportes técnicos y económicos que integren el expediente contractual.

Las condiciones socioeconómicas o familiares particulares de los actuales o potenciales arrendatarios no se incorporan como factor para fijar el canon, pues no describen el valor, las características ni el aprovechamiento económico del inmueble. Su utilización para otorgar un tratamiento individual diferenciado requeriría, como mínimo, una habilitación jurídica y programática previa, reglas generales, objetivas y verificables, acreditación suficiente y el correspondiente análisis técnico, financiero y fiscal. Esta exclusión también evita incorporar al expediente contractual información personal sensible que no resulta necesaria para estructurar el negocio jurídico.

4.2 CANON DE ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO se obliga a pagar el canon mensual aplicable a la caseta objeto del contrato, incluido el IVA cuando legalmente haya lugar a este impuesto, conforme a la siguiente diferenciación:

a) Casetas N.° 1 y N.° 2: CIEN MIL PESOS M. L. ($100.000) mensuales por cada caseta.

b) Casetas N.° 3, N.° 4, N.° 6, N.° 7 y N.° 8: CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M. L. ($150.000) mensuales por cada caseta.

c) Caseta N.° 5: UN MILLÓN DE PESOS M. L. ($1.000.000) mensuales.

El canon será pagadero de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, en la oficina de Hacienda del Municipio de Alejandría o por el medio que este disponga. Cualquier pago efectuado por un medio diferente quedará sujeto a verificación y aceptación por parte de EL ARRENDADOR, previa presentación del soporte que acredite su realización. Si el pago no se efectúa dentro del término señalado, EL ARRENDATARIO incurrirá en mora. La mera tolerancia de EL ARRENDADOR frente a pagos posteriores al vencimiento no se entenderá como modificación del plazo pactado para el pago.

5. **PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo contractual se extenderá hasta el 30 de marzo de 2027, atendiendo la naturaleza de ejecución sucesiva del contrato de arrendamiento y la continuidad prevista para el uso y goce del inmueble. El Municipio de Alejandría actúa como arrendador y, por tanto, el contrato genera el recaudo de un canon a favor de la entidad, sin que su ejecución durante los meses de enero, febrero y marzo de 2027 implique, por sí misma, la asunción de obligaciones con cargo al presupuesto de gastos de dicha vigencia. Los ingresos derivados del contrato serán causados, registrados y recaudados en la vigencia fiscal correspondiente. Cualquier obligación de gasto que deba asumir el Municipio durante 2027 deberá contar de manera independiente con la apropiación y el respaldo presupuestal legalmente exigibles.

6. **CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:**

Cumplimiento de Requisitos Legales y Documentales: Verificación de que el arrendatario cumple con todos los requisitos documentales exigidos en la lista de chequeo, incluyendo:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
- Fotocopia del RUT actualizado.
- Certificado de industria y comercio expedido por la Secretaría de Hacienda.
- Certificado de no encontrarse en el régimen de inhabilidades e incompatibilidades.
- Certificado de no encontrarse incurso en un conflicto de interés.
- Antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales y de medidas correctivas.
- Certificado de consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM).
- Certificado de curso de manipulación de alimentos vigente (si aplica).
- Certificado de inhabilidades, incompatibilidades o conflictos de interés.(Formato)

Experiencia y Capacidad del Proponente:

- Evaluación de la experiencia previa del contratista en la gestión de locales comerciales o negocios similares.
- Revisión de la documento de presentación de la actividad comercial propuesta, donde se evidencie la viabilidad del negocio propuesto y su alineación con las necesidades del municipio.

Solvencia Económica y Financiera:

- Verificación de que el contratista se encuentra a paz y salvo o con acuerdo de pago por todo concepto con la Alcaldía de Alejandría.

Propuesta Económica:

- Evaluación del canon de arrendamiento ofrecido por el contratista, asegurando que esté alineado con los valores de mercado y las expectativas de la entidad.

Viabilidad del Proyecto Comercial:

- Análisis de la viabilidad del negocio propuesto por el contratista, considerando su alineación con las necesidades del municipio y el potencial de generación de empleo y desarrollo económico local.
- Evaluación de la sostenibilidad del negocio y su contribución al fortalecimiento del turismo y la economía local.

2. **Impacto Social y Ambiental:**

- Consideración de la contribución del negocio propuesto al desarrollo social y cultural del municipio.

3. **Cumplimiento de Normativas Locales:**

- Verificación de que el contratista cumple con todas las normativas locales, incluyendo permisos de operación, regulaciones de uso del espacio público y normas de seguridad.

Justificación de los Criterios:

Estos criterios se basan en los principios de **eficiencia, transparencia y economía** que rigen la contratación pública en Colombia, según lo establecido en la **Ley 80 de 1993** y la **Ley 1150 de 2007**. Además, se alinean con las perspectivas analizadas en el documento (legal, comercial, financiera, organizacional y técnica), asegurando que la selección del arrendatario contribuya al desarrollo económico y social del municipio de Alejandría.

Conclusión:

La selección de la oferta más favorable se realizará mediante un análisis integral que considere no solo el aspecto económico, sino también la viabilidad del proyecto, el cumplimiento de normativas y la contribución al desarrollo local. Esto garantizará que el contrato de arrendamiento cumpla con los objetivos de la entidad y beneficie a la comunidad.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA O NO DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN

LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

En cumplimiento de los principios de planeación, responsabilidad y gestión adecuada del riesgo, y de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se analiza la necesidad de exigir garantías que cubran las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento del inmueble objeto del proceso.

Análisis de los Factores Relevantes

1. **Análisis de Riesgos:** Según la matriz de riesgos elaborada, los riesgos asociados al contrato están categorizados principalmente como de **nivel bajo a medio**, y son mitigables mediante las cláusulas contractuales correspondientes. Esto incluye la responsabilidad directa del arrendatario en el mantenimiento del inmueble, el pago oportuno de cánones y servicios públicos, y el uso adecuado del espacio.
2. **Cuantía del Contrato:** La cuantía proyectada para el contrato, basada en los valores de mercado para inmuebles comerciales de características similares, no justifica la necesidad de establecer una póliza única de cumplimiento. El monto del contrato no representa un impacto financiero significativo para el municipio, reduciendo la necesidad de este tipo de garantía.
3. **Forma de Pago:** El contrato establece un esquema de pago periódico que no representa complejidad administrativa ni riesgos adicionales para la entidad. Este esquema permite una supervisión constante del cumplimiento por parte del arrendatario, lo que disminuye la probabilidad de incumplimientos graves.
4. **Naturaleza del Contrato:** La concesión del uso de un inmueble en el marco de un contrato de arrendamiento presenta una operación con una estructura simple y claramente definida, donde las obligaciones de las partes son específicas, medibles y monitoreables durante toda la vigencia del contrato.

Conclusión

Por lo anterior, teniendo en cuenta el análisis de riesgos, la cuantía del contrato, la forma de pago y la naturaleza de la operación, la entidad determina que no es necesario exigir garantía de cumplimiento. Esta decisión se adopta con fundamento en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, conforme al cual las garantías no son obligatorias en los contratos de contratación directa y su exigencia debe justificarse según las circunstancias particulares del negocio. Lo anterior no excluye la aplicación de las cláusulas contractuales, los requerimientos de la supervisión y las consecuencias previstas para el incumplimiento.

9. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

La verificación de la cobertura de los acuerdos comerciales debe realizarse atendiendo la naturaleza de la entidad, el valor y el objeto del proceso. En este caso, la operación consiste en el arrendamiento de un inmueble de propiedad municipal y no en la adquisición de bienes, obras o servicios comprendidos dentro de los compromisos de contratación pública de los acuerdos comerciales.

Análisis de Aplicación al Proceso de Arrendamiento del Local Comercial

Objeto del contrato: El contrato tiene por objeto conceder el uso y goce de un inmueble de propiedad municipal, correspondiente a un local comercial tipo caseta ubicado en la vereda San Pedro, paraje Nudillales, a cambio del pago de un canon de arrendamiento.

Alcance: Por la naturaleza de la operación, el proceso no corresponde a una compra pública de bienes, obras o servicios cubierta por los acuerdos comerciales vigentes para Colombia.

Clasificación del contrato: El negocio proyectado es un contrato de arrendamiento de inmueble en el cual el Municipio actúa como arrendador. Por tanto, no se encuentra cobijado por los compromisos de contratación pública previstos en los acuerdos comerciales.

Conclusión: El presente proceso no está cobijado por un acuerdo comercial vigente para el Estado colombiano, en atención a la naturaleza de su objeto.

Para constancia se firma a los (22) días del mes de septiembre de 2026.

LUCELY RESTREPO CIFUENTES
Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia

ROL	*CARGO*	*NOMBRE*	*FIRMA*
Proyecto y Aprobó	*Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia*	*LUCELY RESTREPO CIFUENTES*	
Revisó	*Abogado asesor*	*ALEJANDRA DUQUE*	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma. ROLES (T) Técnico (J) Jurídico			