Area Metropolitana
Centro Occidente

ESTUDIO PREVIO

OBSERVACIONES: El presente formato no debe ser modificado en su parte estructural ni en su contenido. Diligencie únicamente los espacios correspondientes a cada uno de los numerales, de acuerdo con las instrucciones indicadas en cada punto.

FECHA:	05 de Noviembre del 2026
CIUDAD:	Pereira
DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Coordinación Administrativa

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD: (Describa de manera específica la carencia que se pretende satisfacer con la contratación, exponiendo las razones por las cuales se justifica la adquisición del bien, obra o servicio)

De conformidad con lo dispuesto en Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Ley 1474 de 2011, los artículos 2.2.1.2.1.4.9, 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se presentan los estudios y documentos previos requeridos para adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de contratación directa.

El AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE “AMCO”, Es una entidad administrativa con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa y con domicilio principal en la Ciudad de Pereira que De acuerdo al artículo 7 la Ley 1625 de 2013, el AMCO adopto mediante el Acuerdo Metropolitano No. 04 del 2021 el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano –PIDM- “Hacia la Armonización Regional Sostenible 2021 - 2032”, cuya misión es “Armonizar, integrar y coordinar los procesos de desarrollo sostenible en el territorio de los municipios del Área Metropolitana Centro Occidente y su Región de Interinfluencia, mediante la planificación y articulación técnica, administrativa, financiera e interinstitucional de los actores involucrados”.

En cumplimiento a la Ley y los hechos metropolitanos establecidos, el Área Metropolitana ha logrado un desarrollo territorial en su marco misional de armonizar, integrar y coordinar el desarrollo de los municipios integrados en el área metropolitana, estimular y gestionar lo propio en la región de interinfluencia y en el centro occidente colombiano, presentando una vocación de liderazgo en concomitancia con altas capacidades técnicas, administrativas y financieras, para la concepción de los sistema de planificación y desarrollo integral del AMCO

De conformidad con el Plan de Desarrollo Metropolitano, con relación a la capacidad institucional metropolitana y municipal y en atención al cumplimiento de la función pública del Área Metropolitana Centro Occidente, como ente planificador en la jurisdicción metropolitana, surge la necesidad de llevar a cabo procesos de fortalecimiento administrativo, legal, humano, económico financiero, técnico, operativo, logístico y tecnológico que conlleve a un efectivo funcionamiento que redunde en el mejoramiento de la capacidad institucional, en su cumplimiento misional y en el beneficio de la población.

La estructura organizacional del AMCO está conformada por cuatro procesos misionales: Subdirección de Transporte y Movilidad, Subdirección de Desarrollo Metropolitano y Subdirección de Catastro; y por la Coordinación de Gestión de Ingresos. A su vez cuenta con procesos transversales indispensables en el engranaje del cumplimiento misional como son la Oficina Jurídica, Coordinación Financiera y Coordinación Administrativa, que sus funciones las ejercen en la sedes físicas ubicadas en la calle 25 N° 7-48 Unidad Administrativa El Lago piso 2 – 7- 10 y 14 y sus funciones como gestor catastral las ejerce en la sede ubicada en la Carrera 10 # 17-55 Piso 3 Edificio Torre Central Pereira.

El Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, en cumplimiento de sus funciones administrativas y misionales, debe garantizar permanentemente las condiciones necesarias para el funcionamiento institucional, la atención a los ciudadanos y el desarrollo de las actividades a cargo de sus dependencias.

Como consecuencia del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, se generaron afectaciones en diferentes infraestructuras públicas y privadas, situación que impactó las instalaciones utilizadas por el Área Metropolitana Centro Occidente en la Unidad Administrativa El Lago, donde funcionan diferentes dependencias administrativas de la entidad.

En atención a las circunstancias extraordinarias derivadas del fenómeno natural, mediante Resolución No. 466 del 12 de agosto de 2026, el AMCO declaró la urgencia manifiesta, con el propósito de adoptar las medidas necesarias para atender las consecuencias de la emergencia, garantizar la continuidad de sus actividades institucionales y adelantar las actuaciones requeridas para la recuperación de las condiciones físicas y operativas de sus instalaciones.

Como parte de las actuaciones adelantadas, la entidad obtuvo la evaluación técnica de las afectaciones presentadas en la sede administrativa, mediante informe elaborado por CONSIPRO Ingeniería – Soluciones Integrales en Construcción y Consultoría, presentado el 2 de septiembre de 2026, en el cual se identificaron los daños y las intervenciones requeridas.

A partir de dicha evaluación se determinó la necesidad de adelantar reparaciones locativas y adecuaciones en las instalaciones de la Unidad Administrativa El Lago, con el propósito de recuperar las condiciones necesarias para el desarrollo normal de las actividades institucionales.

En consecuencia, y con el fin de evitar la interrupción de las funciones administrativas y misionales, el AMCO ha celebrado contratos de arrendamiento No. CA-02-2026 CA-03-2026, identificado en SECOP II con el número CO1.PCCNTR.9909755 - ID del contrato en SECOP CO1.PCCNTR.10047933 cuyo objeto consiste en arrendar un inmueble destinado temporalmente al funcionamiento de una sede administrativa alterna, ubicado en la Carrera 9 No. 22-52, local 113, Centro Comercial Lago Plaza, Pereira, Risaralda.

Los contratos iniciales fueron celebrados por el término de un (1) mes y por un valor de VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($23.800.000), con MARELO S.A.S., identificada con NIT 901.369.614.

No obstante, una vez transcurrido el período inicialmente contratado, la necesidad institucional que dio origen al arrendamiento no ha desaparecido. Actualmente, la sede principal continúa pendiente de las reparaciones locativas requeridas y el proceso contractual destinado a ejecutar dichas intervenciones se encuentra en trámite, sin que se hayan culminado las actuaciones necesarias para materializar las obras y permitir el retorno integral de las dependencias institucionales.

Esta circunstancia hace necesario mantener temporalmente la sede alterna, toda vez que el retorno anticipado a las instalaciones de la Unidad Administrativa El Lago, sin que se hayan ejecutado las reparaciones y adecuaciones requeridas, podría afectar el desarrollo normal de las actividades administrativas, generar dificultades operativas y exponer innecesariamente a funcionarios, contratistas, visitantes y ciudadanos a las condiciones propias de un inmueble que aún se encuentra pendiente de intervención.

Por consiguiente, el AMCO requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por un término estrictamente determinado de un (1) mes, con el propósito de mantener la disponibilidad de un espacio físico adecuado para garantizar la continuidad institucional mientras avanzan las actuaciones contractuales y materiales necesarias para la recuperación de la sede principal.

2. PERSISTENCIA DE LA NECESIDAD INSTITUCIONAL Y CIRCUNSTANCIAS SOBREVINIENTES

La necesidad de disponer de una sede alterna no responde a una decisión discrecional de la Administración, sino a una circunstancia objetiva relacionada con la persistencia de los efectos del fenómeno sísmico ocurrido el 10 de agosto de 2026 y con el tiempo requerido para adelantar las actuaciones técnicas, administrativas, presupuestales y contractuales necesarias para recuperar las instalaciones institucionales.

Es importante precisar que los fenómenos naturales, particularmente los movimientos sísmicos, no pueden ser previstos por las entidades públicas en cuanto a su fecha exacta de ocurrencia, intensidad, localización y consecuencias materiales específicas. Si bien Colombia es un país con actividad sísmica conocida, ello no significa que una entidad estatal pueda anticipar con exactitud la ocurrencia de un evento determinado ni dimensionar previamente la totalidad de sus efectos sobre sus instalaciones, infraestructura y operación administrativa.

En el presente caso, el sismo produjo una situación excepcional que obligó al AMCO a adoptar medidas inmediatas para proteger la continuidad del servicio institucional y atender las afectaciones identificadas.

Adicionalmente, la evolución de las necesidades derivadas de la emergencia ha exigido que la entidad adelante actuaciones de manera progresiva, atendiendo las prioridades identificadas, las evaluaciones técnicas realizadas y la disponibilidad efectiva de recursos presupuestales para asumir las diferentes intervenciones requeridas en diferentes aspectos, materiales, tecnológicos y humanos.

La entidad ha tenido que organizar y priorizar las necesidades de diferentes tipos surgidas con ocasión de la emergencia, procurando atenderlas con los recursos propios disponibles y de acuerdo con la capacidad presupuestal y financiera existente en

cada momento, sin comprometer recursos que no se encuentren efectivamente disponibles ni asumir obligaciones por períodos superiores a los estrictamente necesarios.

En ese contexto, la duración inicialmente prevista para disponer de la sede alterna debe analizarse a partir de las circunstancias reales que se han presentado durante la atención de la emergencia, especialmente el tiempo requerido para estructurar y adelantar el proceso de contratación de las reparaciones locativas de la sede principal.

La circunstancia que actualmente justifica la nueva contratación consiste en que, vencido el período inicialmente contratado, no se han materializado las condiciones administrativas y físicas necesarias para el retorno institucional, debido a que el proceso de contratación de las reparaciones locativas continúa en trámite y las intervenciones requeridas no han culminado.

Por lo anterior, la necesidad de mantener la sede alterna durante un período adicional constituye una necesidad actual, concreta y verificable, cuya atención resulta indispensable para evitar la interrupción de las actividades institucionales.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE INDEBIDA PLANEACIÓN

La celebración de un nuevo contrato de arrendamiento debe analizarse a la luz del principio de planeación que rige la contratación estatal, sin desconocer que dicho principio debe aplicarse atendiendo las circunstancias concretas que rodean cada proceso contractual.

El principio de planeación exige que las entidades estatales identifiquen sus necesidades, realicen los estudios correspondientes y estructuren sus procesos contractuales con criterios de razonabilidad, oportunidad y responsabilidad. Sin embargo, no puede interpretarse como una obligación de anticipar con absoluta certeza todos los acontecimientos extraordinarios que puedan modificar las condiciones materiales y operativas de una entidad pública.

En el caso concreto, la necesidad de contratar una sede alterna surgió como consecuencia directa del sismo del 10 de agosto de 2026, acontecimiento natural cuyas consecuencias específicas sobre las instalaciones del AMCO no podían ser determinadas anticipadamente.

La entidad, una vez identificada la afectación, adelantó las actuaciones correspondientes para evaluar los daños, determinar las intervenciones requeridas y garantizar la continuidad de las funciones administrativas mediante la disposición temporal de un inmueble alterno.

El hecho de que el tiempo requerido para adelantar el proceso contractual para las reparaciones locativas resulte superior al período inicialmente estimado no significa, por sí solo, que haya existido una indebida planeación. Para establecerlo deben examinarse las circunstancias concretas que se presentaron durante la ejecución del contrato inicial, las actuaciones adelantadas por la entidad y los hechos posteriores que incidieron en la programación del cronograma de recuperación de la sede principal y los hechos externos que la rodean , en el sentido que no solo la sede de la entidad fue afectada si no la gran mayoría delas sedes físicas de la administración pública de la ciudad; lo que ha generado una demanda desmedida con la cual la ciudad no se encontraba lista de atender, lo que ha retrasado establecer un proveedor idóneo y con capacidad suficiente para asumir las obligaciones contractuales.

En ese sentido, debe tenerse en cuenta que la contratación pública se desarrolla en escenarios reales y dinámicos, en los cuales pueden presentarse circunstancias sobrevinientes que alteren los tiempos inicialmente previstos, especialmente cuando se trata de atender consecuencias derivadas de una emergencia ocasionada por un fenómeno natural.

La entidad no puede permanecer inactiva ni permitir la interrupción de sus funciones administrativas por el solo hecho de que el período inicialmente contratado haya resultado insuficiente. Por el contrario, tiene el deber de adoptar las medidas jurídicamente procedentes para garantizar la continuidad institucional, siempre que estas se encuentren debidamente justificadas y soportadas.

En consecuencia, la nueva contratación no se fundamenta en la intención de corregir una deficiencia de planeación ni de prolongar artificialmente una relación contractual, sino en la necesidad actual de garantizar la continuidad institucional ante la persistencia de circunstancias materiales y administrativas que impiden el retorno a la sede principal.

Por tanto, la necesidad de mantener temporalmente la sede alterna no obedece a una decisión arbitraria, caprichosa o encaminada a prolongar indefinidamente una contratación, sino a la persistencia de circunstancias materiales y administrativas que impiden, por ahora, el retorno integral a la sede principal

Resulta necesario precisar que la celebración de nuevos contratos de arrendamiento por períodos mensuales no obedece a una conducta negligente, improvisada o carente de planeación por parte del Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, sino a las circunstancias extraordinarias, sobrevinientes y cambiantes que se han presentado como consecuencia del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026.

En efecto, los fenómenos de la naturaleza, particularmente los movimientos sísmicos, constituyen acontecimientos cuya ocurrencia concreta, magnitud, intensidad, momento de presentación y consecuencias materiales no pueden determinarse anticipadamente con certeza por parte de las entidades públicas. Si bien existe conocimiento general sobre la actividad sísmica y los riesgos asociados a ella, no resulta razonablemente posible prever con exactitud la ocurrencia de un evento específico ni dimensionar anticipadamente la totalidad de sus consecuencias sobre la infraestructura, el funcionamiento institucional y las necesidades presupuestales de una entidad.

En el presente caso, el sismo constituyó un acontecimiento externo a la voluntad de la Administración que modificó sustancialmente las condiciones bajo las cuales venía desarrollándose el funcionamiento institucional del AMCO, generando necesidades que no se encontraban contempladas dentro de la programación ordinaria de la Entidad y que han debido ser atendidas progresivamente, de acuerdo con la evolución de la emergencia y la identificación de las afectaciones.

Debe tenerse en cuenta que una situación de esta naturaleza no produce necesariamente todas sus consecuencias de manera inmediata ni permite establecer, desde el primer momento, el tiempo exacto que demandará la recuperación integral de la infraestructura afectada. Por el contrario, las necesidades se van identificando y dimensionando conforme avanzan las evaluaciones técnicas, los diagnósticos, la estructuración de los proyectos, los procedimientos de contratación y la disponibilidad efectiva de los recursos necesarios para atender cada una de las intervenciones requeridas.

En ese sentido, el AMCO ha tenido que adoptar decisiones administrativas y presupuestales de manera progresiva, atendiendo las necesidades que se han presentado y priorizando aquellas actuaciones indispensables para garantizar la continuidad de sus funciones y la atención de la emergencia.

La Entidad ha debido atender diferentes requerimientos derivados del acontecimiento sísmico con cargo a sus recursos propios, procurando mantener el equilibrio entre las obligaciones institucionales ordinarias y las nuevas necesidades extraordinarias que han surgido como consecuencia de la contingencia.

Adicionalmente, la disponibilidad de recursos propios de la Entidad y su capacidad efectiva de asumir nuevos compromisos presupuestales han estado condicionadas por el comportamiento de los ingresos y el flujo de recursos que progresivamente han ingresado al presupuesto institucional. Esta circunstancia ha exigido una administración responsable y gradual de los recursos disponibles, de manera que las obligaciones contractuales puedan asumirse conforme exista apropiación presupuestal y disponibilidad efectiva para respaldarlas.

Por consiguiente, la contratación mensual de la sede alterna ha constituido una medida de administración responsable de los recursos públicos, en la medida en que permite evaluar periódicamente la persistencia de la necesidad, el estado de recuperación de la sede principal, el avance del proceso de contratación de las reparaciones locativas y la disponibilidad presupuestal real de la Entidad.

No resultaría razonable ni financieramente conveniente comprometer recursos públicos por períodos superiores a los estrictamente necesarios cuando todavía no existe certeza sobre la fecha efectiva de culminación de las intervenciones, ni sobre el momento en que podrán restablecerse plenamente las condiciones para retornar a la sede principal.

En consecuencia, la contratación por períodos mensuales permite a la Administración conservar la capacidad de evaluar y ajustar sus decisiones conforme a las circunstancias reales de cada momento, evitando asumir compromisos económicos de mayor duración que eventualmente podrían resultar innecesarios si las condiciones de recuperación de la infraestructura cambian favorablemente.

Así las cosas, no puede confundirse la necesidad de adoptar decisiones contractuales sucesivas frente a una contingencia extraordinaria y cuya evolución no ha sido posible determinar con exactitud, con una indebida planeación contractual. La planeación no supone que la Administración deba anticipar con absoluta certeza acontecimientos extraordinarios de la naturaleza ni todas las consecuencias que estos puedan producir, sino que exige actuar diligentemente frente a las circunstancias conocidas, identificar las necesidades que se presentan, evaluar las alternativas disponibles y adoptar las decisiones correspondientes con soporte técnico, jurídico, financiero y presupuestal.

En este caso, la Entidad ha venido adoptando medidas para atender las consecuencias del sismo, ha gestionado la contratación de la sede alterna, ha adelantado las actuaciones técnicas necesarias para identificar las reparaciones requeridas y actualmente se encuentra impulsando el proceso contractual destinado a recuperar las condiciones de funcionamiento de la sede principal.

Por tanto, la necesidad de acudir nuevamente al arrendamiento temporal responde a una circunstancia objetiva que permanece vigente y cuya atención no puede aplazarse sin comprometer la continuidad institucional.

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL Y ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE DE LOS RECURSOS PROPIOS

Otro aspecto que debe considerarse corresponde a la capacidad financiera y presupuestal del AMCO para atender las necesidades derivadas de la emergencia.

La Entidad, en su condición de organismo público con patrimonio y autonomía administrativa, ha debido atender las diferentes obligaciones y necesidades institucionales con cargo a sus recursos propios, los cuales deben distribuirse de manera responsable entre el funcionamiento ordinario de la entidad y las actuaciones extraordinarias que se han generado como consecuencia del sismo.

La disponibilidad de estos recursos ha estado sujeta a su ingreso efectivo al presupuesto institucional, situación que ha requerido priorizar las necesidades y programar progresivamente los compromisos que se derivan de la emergencia.

Por tal motivo, la Administración ha considerado necesario adoptar un esquema de contratación que permita atender las necesidades inmediatas sin comprometer anticipadamente recursos que todavía no se encuentran disponibles o cuya destinación debe ser evaluada frente a otras obligaciones institucionales prioritarias.

Esta actuación responde a los principios de economía, responsabilidad y eficiencia en el manejo de los recursos públicos, puesto que permite contratar únicamente el período que resulta necesario y que cuenta con el respaldo presupuestal correspondiente.

En todo caso, la celebración del nuevo contrato estará condicionada a la existencia del respectivo certificado de disponibilidad presupuestal – CDP, así como al cumplimiento de los demás requisitos legales y presupuestales aplicables, de manera que la Entidad no asuma obligaciones sin contar con el respaldo presupuestal correspondiente.

De esta manera, la contratación mensual no representa una improvisación administrativa, sino una medida de gestión presupuestal responsable frente a una contingencia extraordinaria cuya duración y evolución no han podido establecerse con exactitud.

Que es necesario tener en cuenta que mediante RESOLUCIÓN No. 534 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2026 la entidad SE ADICIONAN UNOS RECURSOS EN EL PRESUPUESTO DE RENTAS Y GASTOS DE LA VIGENCIA FISCAL 2026 en virtud a la celebración del e un contrato interadministrativo entre el municipio de Pereira y el área metropolitana centro occidente – AMCO", contrato interadministrativo 7873 - 2026 del 02 de octubre de 2026, con el Área Metropolitana Centro Occidente cuyo objeto es "Prestación del servicio público de gestión catastral para la ejecución del proceso de conservación y difusión de la información catastral del municipio de Pereira con enfoque multipropósito, incluyendo predios priorizados en el marco de la emergencia generada por el sismo del 10 de agosto de 2026, para el fortalecimiento fiscal del municipio y la toma de decisiones de la secretaria de hacienda". Por un valor de TRES MIL MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000.000)

Este hecho tiene especial relevancia para la presente contratación, toda vez que representa una nueva fuente de recursos propios y una capacidad financiera adicional para que el AMCO pueda continuar desarrollando acciones institucionales orientadas a atender las consecuencias derivadas del sismo ocurrido el 10 de agosto de 2026, particularmente aquellas relacionadas con la gestión catastral, la conservación y difusión de la información catastral y la intervención de los predios priorizados en el marco de

la emergencia.

En ese sentido, la suscripción del Contrato Interadministrativo No. 7873-2026 no constituye simplemente un hecho presupuestal aislado, sino una circunstancia posterior a la celebración del contrato inicial que incide en las condiciones bajo las cuales la entidad puede continuar atendiendo las necesidades institucionales generadas por la emergencia. En efecto, el ingreso posterior de estos recursos permite fortalecer la capacidad de respuesta del AMCO y desarrollar, con cargo a recursos propios y de conformidad con su destinación y disponibilidad presupuestal, soluciones institucionales frente a las afectaciones ocasionadas por el fenómeno sísmico.

Debe resaltarse que la necesidad de disponer de una sede alterna no ha desaparecido, puesto que la sede administrativa principal, ubicada en la Unidad Administrativa El Lago, continúa pendiente de las intervenciones y reparaciones locativas requeridas para garantizar condiciones adecuadas de seguridad, funcionalidad y prestación del servicio público. Por consiguiente, mientras se adelanta el proceso contractual correspondiente a dichas reparaciones y se ejecutan las actividades necesarias para recuperar la sede principal, el AMCO debe garantizar la continuidad de sus funciones administrativas y misionales.

Así las cosas, el nuevo contrato interadministrativo, que genero la incorporación de los recursos efectivos con posterioridad al contrato inicial de arrendamiento, permite a la entidad contar con una alternativa de financiación para continuar atendiendo las consecuencias de la emergencia y fortalecer su capacidad institucional. Esta circunstancia debe valorarse conjuntamente con la persistencia de las afectaciones físicas de la sede principal y con la necesidad de mantener las condiciones operativas que permitan ejecutar las obligaciones y actividades derivadas de los compromisos institucionales asumidos por el AMCO.

PERSISTENCIA DE LA NECESIDAD Y NECESIDAD DE GARANTIZAR LA CONTINUIDAD INSTITUCIONAL

Actualmente, el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO continúa requiriendo un espacio físico que permita el funcionamiento de sus dependencias administrativas y misionales.

La sede principal ubicada en la Unidad Administrativa El Lago se encuentra pendiente de las reparaciones locativas y adecuaciones necesarias para recuperar sus condiciones de funcionamiento, proceso que actualmente está siendo objeto de las actuaciones contractuales correspondientes.

Mientras no se encuentren culminadas las intervenciones requeridas y no se verifiquen las condiciones físicas y de seguridad necesarias para el retorno, la Entidad no puede disponer de sus instalaciones habituales como sede integral de funcionamiento.

La ausencia de un espacio alternativo generaría dificultades operativas y administrativas, afectaría la atención presencial a los ciudadanos, comprometería la coordinación de las dependencias y podría ocasionar interrupciones en el desarrollo de las funciones públicas asignadas al AMCO.

Por lo anterior, resulta necesario mantener la disponibilidad del inmueble destinado al funcionamiento de la sede alterna, el cual permite contar con espacios físicos adecuados para el desarrollo de las actividades administrativas, la ubicación del personal, la atención al ciudadano y la coordinación de los procesos institucionales.

La contratación por un nuevo período de treinta (30) días constituye una medida temporal, necesaria y proporcional, cuyo alcance se encuentra limitado al tiempo requerido para continuar avanzando en la recuperación de la sede principal y verificar las condiciones que permitan el retorno institucional.

La Entidad realizará una evaluación permanente de la necesidad, de manera que cualquier contratación posterior deberá encontrarse respaldada en las circunstancias técnicas, jurídicas y presupuestales existentes para ese momento.

La determinación de este plazo atiende criterios de razonabilidad, economía y responsabilidad, teniendo en cuenta que la entidad debe evitar asumir compromisos económicos por períodos superiores a los necesarios y debe procurar que los recursos públicos se destinen exclusivamente a satisfacer necesidades debidamente identificadas.

La contratación por un período mensual permite establecer un horizonte temporal concreto, sujeto a seguimiento por parte de la supervisión y a la verificación permanente del avance de las reparaciones locativas.

La entidad deberá realizar seguimiento al proceso de obra y a las condiciones de la sede principal, con el propósito de evitar la prolongación injustificada del arrendamiento y disponer el retorno institucional tan pronto se encuentren dadas las condiciones técnicas, físicas y administrativas correspondientes.

Por tanto, el plazo propuesto no debe entenderse como una autorización para celebrar sucesivos contratos mensuales de manera automática, sino como una medida temporal y excepcional sustentada en la necesidad actualmente acreditada

JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DE LA CELEBRACIÓN DE UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Desde el punto de vista jurídico, la celebración del nuevo contrato encuentra fundamento en la necesidad actual de garantizar la continuidad del funcionamiento institucional y en la procedencia de la modalidad de contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles.

El artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007 contempla expresamente la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece las reglas aplicables al arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa, imponiendo a las entidades estatales el deber de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las alternativas que satisfagan la necesidad institucional.

En consecuencia, la modalidad de contratación directa resulta jurídicamente procedente para satisfacer la necesidad identificada, siempre que se cumplan las exigencias normativas correspondientes y se documente la razonabilidad de la selección del inmueble.

Adicionalmente, debe considerarse lo dispuesto en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, conforme al cual los contratos estatales no pueden adicionarse en más del cincuenta por ciento (50 %) de su valor inicial, expresado en salarios mínimos legales mensuales.

En ese sentido, cuando la continuidad de la necesidad institucional no pueda atenderse mediante una adición jurídicamente procedente, la Entidad debe analizar la posibilidad de celebrar un nuevo contrato, siempre que exista una necesidad real y debidamente sustentada, se cumplan los requisitos de la modalidad contractual aplicable y se garantice la autonomía jurídica y presupuestal del nuevo negocio.

Para el caso concreto, el nuevo contrato de arrendamiento tiene como fundamento la persistencia de los efectos del sismo, la imposibilidad actual de retornar a la sede principal y la necesidad de mantener temporalmente un espacio alternativo mientras se adelanta el proceso de contratación y ejecución de las reparaciones locativas.

Por consiguiente, la nueva contratación no tiene como finalidad eludir las restricciones legales sobre las adiciones contractuales, ni prolongar artificialmente un contrato anterior, sino atender una necesidad institucional que continúa vigente y que requiere una solución contractual independiente, temporal y debidamente justificada.

La autonomía del nuevo contrato deberá reflejarse en sus propios estudios previos, justificación de la necesidad, análisis de mercado, valor estimado, disponibilidad presupuestal, plazo y demás documentos que soporten su celebración

La celebración de un nuevo contrato de arrendamiento constituye una alternativa jurídicamente posible cuando se encuentra sustentada en una necesidad actual y autónoma, responde a circunstancias debidamente acreditadas y cumple integralmente los requisitos legales aplicables.

Es importante precisar que el nuevo contrato no se celebra exclusivamente porque el contrato anterior haya alcanzado el límite legal de adición. Su fundamento principal es la persistencia de una necesidad institucional real, consistente en mantener temporalmente una sede alterna mientras se adelantan las reparaciones locativas de la sede principal.

AUTONOMÍA DEL NUEVO CONTRATO Y AUSENCIA DE FRACCIONAMIENTO CONTRACTUAL

La celebración del nuevo contrato de arrendamiento debe entenderse como un negocio jurídico autónomo, destinado a satisfacer

una necesidad institucional actual y temporal, y no como una modificación encubierta del contrato inicialmente celebrado.

La autonomía del nuevo vínculo contractual se sustenta en la existencia de circunstancias actuales que justifican la necesidad de disponer del inmueble durante un período adicional, particularmente la falta de culminación del proceso contractual de reparaciones locativas y la imposibilidad material de retornar integralmente a la sede principal.

La celebración de un nuevo contrato no puede utilizarse para eludir las restricciones legales sobre las modificaciones contractuales ni para dividir artificialmente una necesidad que debió ser estructurada de manera integral desde el inicio.

Por el contrario, en el presente caso la entidad deberá demostrar que el nuevo período responde a circunstancias posteriores y verificables que han prolongado la necesidad temporal de disponer de la sede alterna, y que la contratación se limita al tiempo estrictamente necesario para atender dicha situación.

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el Concepto C-1595 del 26 de octubre de 2026, precisó que un nuevo contrato de arrendamiento constituye un negocio jurídico autónomo y puede celebrarse incluso con el mismo arrendatario, siempre que se cumplan los requisitos legales y se respeten los principios de la contratación estatal. También advirtió que la nueva contratación debe estar sustentada en circunstancias reales y documentadas, y no puede utilizarse para eludir las normas imperativas sobre modificación contractual o selección del contratista.

CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN FINAL

De conformidad con los argumentos técnicos, administrativos, económicos y jurídicos expuestos, el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO identifica la necesidad actual de mantener temporalmente una sede administrativa alterna, debido a que las afectaciones ocasionadas por el sismo del 10 de agosto de 2026 aún generan consecuencias sobre la disponibilidad y funcionalidad de la sede principal ubicada en la Unidad Administrativa El Lago.

La entidad ha adelantado actuaciones dirigidas a evaluar los daños, identificar las reparaciones necesarias y estructurar el proceso contractual correspondiente. Sin embargo, a la fecha, dicho proceso continúa en trámite y no se han culminado las intervenciones requeridas para permitir el retorno integral de las actividades institucionales.

En consecuencia, la necesidad de disponer de una sede alterna persiste y su satisfacción resulta indispensable para garantizar la continuidad de las funciones administrativas y misionales, la atención a los ciudadanos y las condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades institucionales.

Por lo anterior, se considera técnica y jurídicamente procedente adelantar el nuevo contrato de arrendamiento por un (1) mes, como una medida necesaria, proporcional y temporal para garantizar la continuidad institucional del AMCO, proteger el interés general y permitir que se culminen las actuaciones requeridas para recuperar las condiciones de funcionamiento de la sede administrativa principal.

Es necesario disponer temporalmente de un espacio alterno que permita garantizar la continuidad del funcionamiento administrativo y de la atención al ciudadano, evitando que la ejecución de las obras o actividades de reparación afecte el normal desarrollo de las funciones constitucionales, legales y administrativas del Área Metropolitana Centro Occidente.

La necesidad institucional no se limita a la simple disponibilidad de un espacio físico vacío. La Entidad requiere contar con una sede temporal que permita su utilización inmediata para actividades administrativas, atención al ciudadano y desarrollo de actividades institucionales, con capacidad suficiente para albergar inicialmente a los funcionarios, contratistas y demás personal que deba ser reubicado durante la intervención de la sede habitual.

En consecuencia, el espacio requerido deberá reunir condiciones adecuadas de ubicación, acceso, seguridad, funcionalidad, conectividad, disponibilidad de servicios básicos y condiciones físicas que permitan su utilización temporal como sede institucional. La contratación proyectada tiene como finalidad garantizar simultáneamente:

1. La continuidad del funcionamiento institucional del Área Metropolitana Centro Occidente.
2. La continuidad de la atención presencial a los ciudadanos y demás usuarios de los servicios de la Entidad.
3. La disponibilidad de espacios adecuados para el desarrollo de las actividades administrativas y misionales.
4. La protección de los funcionarios, contratistas, visitantes y usuarios mientras se adelantan las actividades de reparación

y adecuación de la sede habitual.

5. La ejecución de las intervenciones requeridas en las instalaciones del Edificio Administrativo El Lago sin afectar de manera desproporcionada el cumplimiento de las funciones institucionales.

El contexto generado por el evento sísmico constituye el antecedente fáctico que originó la necesidad inmediata de contar con una sede temporal. Sin embargo, la modalidad jurídica específica mediante la cual se adelantará la contratación corresponde a la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

En consecuencia, la contratación de una sede alterna constituye una medida necesaria, proporcional y directamente relacionada con la obligación de garantizar la continuidad institucional y el adecuado funcionamiento de la Entidad mientras se desarrollan las actividades requeridas para recuperar y adecuar las instalaciones afectadas.

En este sentido, el contexto generado por el evento sísmico y las reparaciones requeridas en la Unidad Administrativa El Lago constituye el antecedente fáctico que origina y explica la necesidad inmediata continuar en una sede alterna, así como la necesidad de adoptar medidas orientadas a garantizar la continuidad institucional y reducir la exposición de las personas a las condiciones derivadas de las obras de reparación. No obstante, la causal jurídica específica que sustenta la modalidad de selección del presente proceso corresponde al arrendamiento de un bien inmueble mediante contratación directa, de conformidad con lo previsto en el artículo 2°, numeral 4°, literal i), de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Por lo anterior, la situación derivada del evento sísmico no se invoca en el presente proceso como una causal autónoma o concurrente que sustituya la causal jurídica de contratación directa por arrendamiento, sino como el conjunto de circunstancias fácticas y objetivas que dieron origen a la necesidad institucional que se pretende satisfacer mediante el presente contrato.

Así las cosas, se encuentra debidamente justificada la necesidad y la pertinencia de adelantar la contratación directa para el arrendamiento temporal de un inmueble destinado al funcionamiento de la sede alterna del Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, como una medida necesaria para garantizar la continuidad en la prestación de las funciones y servicios a cargo de la Entidad, permitir la adecuada atención al ciudadano, preservar condiciones apropiadas para el desarrollo de las actividades administrativas y contractuales, reducir razonablemente la exposición de funcionarios, contratistas, visitantes y usuarios a las condiciones propias de las obras de reparación y permitir la adecuada ejecución de las intervenciones requeridas en la sede habitual.

La contratación deberá adelantarse con estricta observancia de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal, especialmente los principios de planeación, economía, eficiencia, responsabilidad, transparencia y selección objetiva, y estará soportada en la adecuada identificación de la necesidad, la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario, el análisis de las alternativas que satisfagan la necesidad institucional, la justificación técnica y económica del inmueble seleccionado y la correspondiente disponibilidad presupuestal, procurando en todo momento la adecuada gestión y protección de los recursos públicos.

1.2 DEFINICIÓN DE LA FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD: (Identificar las posibles soluciones que el mercado me ofrece para satisfacer la necesidad y explicar cuál de ellas es la más favorable a la entidad).

2. DEFINICION DE LA FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD.

Con el propósito de identificar la alternativa más adecuada para satisfacer la necesidad institucional, el Área Metropolitana Centro Occidente analizó las posibles opciones disponibles para garantizar temporalmente el funcionamiento de las dependencias afectadas.

Alternativa No. 1. Prestación de las actividades exclusivamente mediante trabajo remoto o virtual.

Esta alternativa permitiría reducir temporalmente la necesidad de utilizar espacios físicos; sin embargo, no garantiza por sí sola la adecuada prestación de los servicios institucionales que requieren atención presencial, recepción de correspondencia, realización de reuniones, atención a usuarios y desarrollo de actividades que, por su naturaleza, requieren la disponibilidad de espacios institucionales.

Adicionalmente, la implementación total y exclusiva de esta modalidad podría generar dificultades en la atención presencial al ciudadano y afectar la continuidad de determinadas actividades administrativas.

Por lo anterior, esta alternativa no resulta suficiente como solución integral para satisfacer la necesidad identificada.

Alternativa No. 2. Reubicación temporal en instalaciones de otras entidades públicas

La posibilidad de utilizar instalaciones pertenecientes a otras entidades públicas constituye una alternativa que puede resultar viable siempre que exista disponibilidad real, condiciones físicas adecuadas, capacidad suficiente y posibilidad jurídica y administrativa de utilización de los espacios.

No obstante, para que esta alternativa pueda satisfacer integralmente la necesidad, sería necesario contar con espacios disponibles que permitan albergar al personal requerido, garantizar la atención al ciudadano, disponer de condiciones adecuadas de seguridad, conectividad y funcionamiento institucional.

En ausencia de una disponibilidad inmediata de espacios públicos que cumplan integralmente con estas condiciones, esta alternativa no garantiza por sí sola la solución requerida.

Alternativa No. 3. Reubicación parcial de las dependencias en diferentes espacios

La distribución del personal y de las dependencias en diferentes inmuebles o espacios físicos podría permitir una solución parcial; sin embargo, generaría dispersión administrativa, dificultades para la coordinación institucional, mayores costos operativos y posibles afectaciones en la atención a los ciudadanos.

Por esta razón, no constituye la alternativa más eficiente para atender integralmente la necesidad institucional.

Alternativa No. 4. Arrendamiento temporal de un inmueble adecuado para funcionar como sede institucional

Esta alternativa permite disponer de un espacio físico temporalmente destinado al funcionamiento del Área Metropolitana Centro Occidente, garantizando una ubicación determinada, control institucional sobre el espacio, condiciones adecuadas para la atención al ciudadano y continuidad de las actividades administrativas.

El arrendamiento de un inmueble que cuente con las condiciones físicas necesarias y con los elementos complementarios indispensables para su utilización inmediata permite reducir los tiempos de adecuación y reubicación, circunstancia especialmente relevante teniendo en cuenta la necesidad de garantizar la continuidad institucional mientras se adelantan las intervenciones requeridas en la sede habitual.

CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Luego del análisis anterior, se concluye que la alternativa más favorable para satisfacer la necesidad identificada corresponde al arrendamiento temporal de un inmueble adecuado para funcionar como sede alterna del Área Metropolitana Centro Occidente, siempre que el inmueble seleccionado cumpla con las condiciones técnicas, funcionales, jurídicas y económicas requeridas por la Entidad.

La selección del inmueble deberá estar soportada en la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y en el análisis de las alternativas disponibles que satisfagan la necesidad institucional.

1.3 Cumplimiento Normativo y Seguridad

El AMCO debe garantizar el cumplimiento de las normas SG-SST y de los estándares mínimos de la Resolución 0312 de 2019 en la sede física donde preste sus servicios garantizando un inmueble que cumpla con los requisitos de seguridad, servicios conexos de energía, conectividad en fibra óptica, climatización, ayudas audiovisuales, seguridad, ventilación, acceso público y condiciones estructurales óptimas después del sismo ocurrido, garantizando de esta forma que la seguridad tanto del personal interno como externo que acude a prestar sus funciones en Área Metropolitana Centro Occidente.

2.2. Fundamento Jurídico para la Contratación Directa

El artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece que la contratación directa procede para el arrendamiento de bienes inmuebles, sin necesidad de licitación pública.

Este principio es desarrollado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que permite la contratación directa del arrendamiento, considerando las condiciones del mercado y asegurando el mejor uso de los recursos públicos.

Dado que la modalidad de contratación aplicable es el arrendamiento, la entidad está facultada legalmente para seleccionar directamente el inmueble que mejor se ajuste a sus necesidades.

El artículo 42 de la Ley 80 de 1993, para la adquisición de bienes, prestación de servicios y ejecución de obras estrictamente necesarios para atender la emergencia establece la modalidad de contratación directa como alternativa para mitigar las

necesidades que se presenten.

2.5. Cumplimiento de los Principios de la Contratación Estatal

El arrendamiento del inmueble seleccionado garantiza el cumplimiento de los principios rectores de la contratación pública, establecidos en la Ley 80 de 1993, entre ellos:

- Eficiencia: Se asegura un espacio idóneo para la gestión documental sin incurrir en gastos innecesarios.
- Transparencia: La selección del inmueble se realiza con base en un análisis comparativo del mercado.
- Economía: Se optimizan los recursos, por esta la opción integral más eficiente en el mercado inmobiliario.

Con fundamento en lo expuesto, se justifica plenamente la contratación directa del arrendamiento del inmueble de la sede temporal

Además, la modalidad de contratación directa, conforme al artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, permite a la entidad seleccionar el inmueble más adecuado sin necesidad de procesos licitatorios, asegurando eficiencia, economía y transparencia en la administración de los recursos públicos.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1 Objetivo: (Que se busca con la contratación que se quiere realizar, a que finalidad del proyecto apunta)

El presente proceso de contratación tiene como objetivo celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento temporal de una sede alterna del Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, con el fin de garantizar la continuidad en el ejercicio de sus funciones constitucionales, legales, administrativas y misionales, así como la adecuada prestación de los servicios y la atención a los ciudadanos.

2.2 Objeto del contrato: (Describa en forma clara, detallada y precisa los bienes o servicios que requiere el AMCO. Utilice verbos en infinitivo, tales como prestar, realizar, apoyar, suministrar, etc.)

ARRENDAR A FAVOR DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE – AMCO UN INMUEBLE DESTINADO TEMPORALMENTE AL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADMINISTRATIVA ALTERNA, CON LAS CONDICIONES FÍSICAS Y FUNCIONALES NECESARIAS PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DE LAS ACTIVIDADES INSTITUCIONALES Y LA ATENCIÓN AL CIUDADANO, MIENTRAS SE ADELANTAN LAS REPARACIONES Y ADECUACIONES REQUERIDAS EN LA SEDE INSTITUCIONAL UBICADA EN LA UNIDAD ADMINISTRATIVA EL LAGO.

2.3. Especificaciones Técnicas del bien, obra o servicio a contratar / Alcances del contrato: (Estas especificaciones deben ser realizadas por una persona idónea y que conozca el tema que se va a contratar)

El inmueble deberá reunir las condiciones necesarias para permitir su utilización temporal como sede administrativa alterna del Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO.
Como mínimo, deberá contar con:
2.1. Capacidad: Capacidad suficiente para disponer de, como mínimo, veinticinco (25) puestos de trabajo.
2.2. Puestos de trabajo: Los puestos de trabajo deberán contar con mobiliario adecuado para el desarrollo de actividades administrativas, incluyendo escritorios y sillas ergonómicas.
2.3. Área de recepción: Deberá contar con un espacio adecuado para la recepción y orientación de visitantes y usuarios.
2.4. Espacios complementarios: Deberá contar con mobiliario y espacios auxiliares para reuniones y actividades institucionales.
2.5. Distribución: La distribución de los espacios deberá responder a las necesidades funcionales previamente definidas por la Entidad.
2.6. Servicios: Deberá contar con disponibilidad de los servicios necesarios para el normal funcionamiento del inmueble.
2.7. Conectividad: El inmueble deberá contar con condiciones que permitan garantizar la conectividad requerida para el desarrollo de las actividades institucionales.
Las especificaciones concretas de conectividad deberán ser definidas técnicamente por la dependencia competente, evitando establecer exigencias que no cuenten con la correspondiente justificación funcional o técnica.
2.8. Seguridad: Deberá contar con condiciones adecuadas de seguridad y control de acceso.
2.9. Climatización: Cuando las condiciones físicas y funcionales del inmueble lo requieran, deberá contar con sistemas

adecuados de ventilación o climatización.
2.10. Condiciones de seguridad y emergencia: El inmueble deberá contar con las condiciones de seguridad, evacuación y atención de emergencias aplicables de acuerdo con sus características y con la normativa vigente.
2.11. Accesibilidad: Deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad exigibles conforme a la normativa aplicable.
2.12. Estado y aptitud del inmueble: El inmueble deberá encontrarse en condiciones físicas adecuadas para ser utilizado como sede administrativa temporal.

Antes de su ocupación, la Entidad deberá verificar los documentos, conceptos y soportes técnicos que resulten pertinentes para acreditar su aptitud para el uso previsto.

2.4 Condiciones del Contrato a Celebrar

2.4.1 Clase: (marque con una x)

Arrendamiento	**x**	Obra	
Compra-venta		Suministro	
Prestación de servicios profesionales		Prestación de servicios	
Consultoría		Prestación de servicios de apoyo a la gestión	
Comodato		Intermediación de Seguros	
Otro ¿Cuál?			
Observaciones	El elemento principal y determinante del negocio jurídico consiste en conceder al Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO el uso y goce temporal de un inmueble destinado al funcionamiento de una sede administrativa alterna. Los bienes, dotaciones, facilidades y servicios complementarios que eventualmente sean incluidos tendrán carácter accesorio y estarán destinados exclusivamente a garantizar la adecuada utilización del inmueble como sede temporal, sin desnaturalizar la naturaleza jurídica principal del contrato de arrendamiento.		

2.5 Valor: (en letras y números)

VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($23.800.000) IVA incluido.

2.6 Plazo de ejecución: Estimación del término en el que el contratista dará cumplimiento al objeto pactado. (En letras y números).

El plazo de ejecución del contrato será de treinta (30) días, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de la suscripción del acta de inicio, según corresponda.

El plazo deberá guardar relación con el tiempo estimado para la ejecución de las actividades de reparación y adecuación requeridas en la sede habitual y con las necesidades institucionales identificadas.
Cualquier necesidad posterior de continuar utilizando una sede alterna deberá ser objeto del correspondiente análisis técnico, jurídico, presupuestal y contractual, de acuerdo con las circunstancias existentes al momento de adoptar la respectiva decisión.

2.7 Lugar De Ejecución:

Sede institucional del Área Metropolitana Centro Occidente, Unidad Administrativa el Lago, pisos 2, 7, 10 y 14.

2.8 Forma de pago:

El AMCO pagará el valor del contrato con la suscripción del acta de inicio, previa presentación de la Factura y la acreditación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, del respectivo periodo, de acuerdo con las normas que regulan la materia.
El valor estimado del contrato será de **VEINTITRÉS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($23.800.000)**, incluidos los impuestos, tasas, contribuciones y demás costos a que haya lugar.

2.9 Rubro presupuestal:

2.9.1 Rubro presupuestal (número y denominación):	2.1.2.02.02.007.01 - Gastos Administración Sede

2.9.2 Concepto:	Gastos Administración Sede Comprende los gastos ocasionados donde el Área Metropolitana tiene sus oficinas, además se cancelarán los gastos de administración de las diferentes sociedades en las que la entidad tenga participación.
2.9.3 Fuente de financiación: (Recursos del AMCO, ETC)	Recursos propios del AMCO.
2.10 Proyecto De Inversión: (Sólo rubros de inversión)	
2.10.1 Código de BPIN	NA
2.10.2 Nombre del Proyecto	NA
2.10.3 Actividad en el desarrollo del Proyecto	NA
2.11 Registro en el Plan de Compras	
Nro./Código	ITEM 5 CODIGO:80131502
2.12 Requisitos o Condiciones del Proponente/Oferente (Perfil):	
2.12.1 Estudios: (Registre el área de formación académica de personas naturales)	

2.12.2. EXPERIENCIA E IDONEIDAD DEL ARRENDADOR

Teniendo en cuenta que el presente proceso tiene por objeto la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble destinado al funcionamiento temporal de una sede alterna del Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, no resulta procedente exigir requisitos de experiencia laboral, profesional, específica o relacionada en los términos aplicables a la contratación de personas naturales o jurídicas para la prestación de servicios.

La naturaleza del presente negocio jurídico no exige que el arrendador demuestre experiencia en el desarrollo de actividades profesionales, laborales o empresariales relacionadas con el objeto contractual, toda vez que la obligación principal consiste en conceder al Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO el uso y goce temporal de un inmueble que reúna las condiciones necesarias para satisfacer la necesidad institucional identificada.

En consecuencia, para efectos de determinar la idoneidad jurídica y contractual del arrendador y la procedencia de la contratación, la Entidad verificará principalmente la capacidad jurídica del propietario o de la persona facultada para celebrar el contrato, así como la disponibilidad y aptitud del inmueble para ser destinado al funcionamiento temporal de una sede administrativa.

Para tal efecto, el futuro arrendador deberá acreditar, según corresponda, los siguientes aspectos:

1. Capacidad jurídica: Contar con capacidad legal para celebrar el contrato de arrendamiento.
2. Titularidad o facultad para arrendar: Acreditar la propiedad del inmueble o, cuando corresponda, contar con la autorización o facultad jurídica suficiente para conceder válidamente el uso y goce del inmueble al Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO.
3. Existencia y representación legal: Cuando el arrendador sea una persona jurídica, deberá acreditar su existencia y representación legal mediante el certificado correspondiente, expedido por la autoridad competente, con una vigencia no superior a treinta (30) días calendario, salvo que las condiciones particulares del documento permitan establecer una vigencia diferente.
4. Aptitud del inmueble: El inmueble deberá reunir las condiciones físicas, funcionales, jurídicas y operativas requeridas para satisfacer la necesidad institucional identificada por el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO.
5. Disponibilidad: El inmueble deberá encontrarse disponible para ser entregado a la Entidad durante el plazo contractual requerido.
6. Condiciones de funcionamiento: El inmueble deberá contar con las condiciones necesarias para permitir su utilización como sede administrativa temporal, de conformidad con las especificaciones técnicas y funcionales definidas en los estudios y documentos previos.

Por consiguiente, la selección del arrendador no se fundamentará en la acreditación de experiencia laboral, profesional, específica o relacionada, sino en la verificación objetiva de la capacidad jurídica para contratar, la facultad para conceder el uso y goce del inmueble, la disponibilidad del bien y la comprobación de que el inmueble seleccionado satisface las condiciones técnicas, funcionales y económicas requeridas para atender la necesidad institucional.

La idoneidad para el presente proceso se encuentra determinada principalmente por las condiciones del inmueble ofrecido y por la capacidad jurídica del arrendador para disponer legítimamente de su uso y goce, aspectos que deberán estar debidamente soportados dentro del expediente contractual.

2.13. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: (Utilice verbos en infinitivo)

2.13.1 DE LA ENTIDAD: AMCO

El Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO deberá:

1. Recibir el inmueble en las condiciones pactadas.
2. Destinarlo al funcionamiento temporal de la sede administrativa alterna.
3. Realizar los pagos en las condiciones establecidas en el contrato.
4. Designar la supervisión del contrato.
5. Informar oportunamente al arrendador las situaciones que puedan afectar la ejecución contractual.
6. Utilizar el inmueble de conformidad con la finalidad prevista.
7. Restituir el inmueble al finalizar el contrato, de acuerdo con las condiciones legal y contractualmente aplicables.

Cumplir las demás obligaciones inherentes a su calidad de arrendatario.

2.13.2 DEL CONTRATISTA: EL ARRENDADOR

El arrendador deberá:

1. Entregar el inmueble en las condiciones físicas, jurídicas y funcionales pactadas.
2. Mantener el uso exclusivo del área durante todo el plazo y abstenerse de destinarla a cualquier otro fin o de permitir el acceso de terceros no autorizados por la supervisión.
3. Garantizar la continuidad de los servicios de energía, conectividad, climatización, aseo y seguridad durante el horario de operación y atender las fallas dentro de los tiempos de respuesta pactados.
4. Mantener vigentes durante todo el plazo los conceptos, certificaciones y condiciones de seguridad y ponerlos a disposición de la supervisión cuando esta lo requiera.
5. Cumplir las normas de seguridad y salud en el trabajo aplicables al inmueble, mantener actualizado el plan de emergencias y realizar la socialización de rutas de evacuación al personal del AMCO dentro de los primeros 10 días.
6. Guardar estricta reserva sobre la información a la que llegue a tener acceso con ocasión del servicio y dar cumplimiento al régimen de protección de datos personales.
7. Afiliar y mantener afiliado al sistema de seguridad social integral al personal que destine a la prestación del servicio, y acreditarlo con cada factura.
8. Suministrar oportunamente la información y los documentos que requieran la supervisión, los organismos de control o las autoridades judiciales, en relación con el contrato.
9. Restituir el espacio y suscribir el acta de recibo final al vencimiento del plazo o a la terminación anticipada.
10. Colaborar con la entidad en la publicación de la actuación contractual en el SECOP II y en la remisión del expediente al organismo de control fiscal competente.
11. Cumplir las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y establecidas en la propuesta

2.14. POBLACION OBJETO.

Funcionarios, contratistas y usuarios del Área Metropolitana Centro Occidente.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN: (Para la descripción de cada una de las modalidades, consulte el Manual de Contratación)

Modalidad o forma de selección		Normatividad aplicable	Señale con una X
LICITACIÓN PUBLICA Mayor a 280 SMMLV	**Licitación Ordinaria**	Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Subasta Inversa	Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
SELECCIÓN ABREVIADA	**Bienes Y Servicios De Características Técnicas Uniformes por Compra por catálogo derivado de la celebración de Acuerdos Marco de Precios.**	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.7 y Sgtes.	
	Subasta Inversa	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.2 y Sgtes	
	Bolsas De Productos	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.11 y Sgtes.	
	Menor Cuantía (Entre 28 Y 280Smmlv)	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.20	
	Prestación De Servicios De Salud	Decreto 1082 de 2015 Art.	

		2.2.1.2.1.2.21	
	Contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido Declarado desierto.	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.22	
CONCURSO MERITOS	**Procedencia del Concurso y procedimiento**	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.1 y Sgte.	
	Precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.3	
	Aviso de convocatoria para la precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.4	
	Informe de precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.5	
	Audiencia de precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.6	
	Efectos de la precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.7	
CONTRATACIÓN DIRECTA	**Urgencia Manifiesta**	Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4 y Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.3	
	Contratación Empréstitos	Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4	
	Convenios o Contratos Interadministrativos	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.4	
	Contratación para el desarrollo de actividades Científicas y Tecnológicas	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.7	
	Inexistencia de Pluralidad de Oferentes	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.8	
	Prestación Servicios Profesionales y de apoyo a la Gestión.	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.9	
	Adquisición de bienes inmuebles	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.10	
	Arrendamiento de bienes inmuebles.	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.11	**X**
MINIMA CUANTIA	**Bienes**	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
10% DE LA MENOR CUANTIA (Incluye adquisición en grandes Superficies)	**Servicios**	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Obras	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Consultorías	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
4. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:			

4.1. METODOLOGIA DE ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

	Señale con una (X)
Solicitud de cotizaciones a reconocidos expertos en el tema según el mercado.	
Solicitud de cotizaciones a proveedores de los productos o servicios.	
Otras entidades que hayan comprado el mismo bien	
Se acudió a estudios de instituciones que provean información de precios	
Histórico de precios en el AMCO	
Resolución de tabla de perfiles y Honorarios	
Gastos asociados a la ejecución del contrato	
Otros (cuales)	Análisis de alternativas, análisis del mercado inmobiliario, comparación de inmuebles selección del inmueble que mejor satisface la necesidad verificación de propiedad/facultad para arrendar razonabilidad del canon.

4.2 ESTUDIO DE MERCADO Y SOPORTE ECONOMICO DEL VALOR ESTIMADO (VALORACIÓN DEL MERCADO EXPLICADO)

Para la determinación del valor estimado del contrato de arrendamiento de la sede alterna requerida por el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, se realizó un análisis integral de las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad de Pereira, teniendo en consideración la naturaleza particular de la necesidad que pretende satisfacer la Entidad y las condiciones técnicas, físicas, operativas y económicas que debe reunir el inmueble.

El análisis económico no se limita a establecer un valor de arrendamiento por unidad de área, toda vez que la necesidad institucional identificada corresponde a la disposición temporal de una sede alterna integralmente habilitada para garantizar la continuidad de las funciones administrativas y de atención al ciudadano de AMCO, como consecuencia de la afectación de su sede habitual derivada del evento sísmico ocurrido el 10 de agosto de 2026.

En consecuencia, para establecer la razonabilidad del valor estimado se adoptó una metodología de comparación y ponderación de condiciones de mercado, en la cual se analizaron, entre otros, los siguientes factores:

a. Ubicación y localización estratégica del inmueble frente a la sede habitual de AMCO.
b. Área disponible y capacidad efectiva para la instalación de, como mínimo, veinticinco (25) puestos de trabajo.
c. Características físicas, distribución y funcionalidad de los espacios.
d. Estado de conservación, condiciones de habitabilidad y condiciones técnicas del inmueble.
e. Disponibilidad y condiciones de energía eléctrica, climatización y demás servicios requeridos para la operación institucional.
f. Disponibilidad de conectividad mediante internet y condiciones técnicas necesarias para garantizar la continuidad de las comunicaciones y sistemas institucionales.
g. Disponibilidad de mobiliario, puestos de trabajo, sillas, elementos de recepción y demás dotaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de la sede.
h. Condiciones de seguridad, control de acceso y protección de funcionarios, contratistas, usuarios y visitantes.
i. Condiciones de accesibilidad para funcionarios, contratistas y ciudadanía.
j. Destinación y compatibilidad del inmueble con el uso requerido por la Entidad.
k. Condiciones generales del sector y características de la oferta inmobiliaria disponible.

l. Valores de arrendamiento observados en inmuebles con características similares o comparables en la ciudad de Pereira.
m. Costos que, de ser asumidos directamente por AMCO, representarían un mayor valor para la Entidad y podrían afectar la oportunidad de la solución requerida.

La metodología aplicada busca determinar si el valor propuesto corresponde a una contraprestación razonable frente al conjunto de bienes, servicios, facilidades y condiciones que efectivamente serán puestos a disposición de la Entidad, y no exclusivamente frente al valor físico del área arrendada.

Lo anterior resulta especialmente relevante en el presente caso, dado que la alternativa seleccionada no corresponde a un simple arrendamiento de espacio físico, sino a una **solución integral de sede alterna temporal**, cuya finalidad es permitir la continuidad de las actividades institucionales de AMCO durante el período requerido para la recuperación y adecuación de su sede habitual.

La metodología se encuentra acorde con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, conforme al cual las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, debiendo, para tal efecto, **verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento**.

En este sentido, la determinación del valor estimado constituye el resultado de un ejercicio de análisis económico y técnico orientado a establecer la razonabilidad del precio frente a las condiciones reales de mercado y frente a la solución integral que requiere la Entidad.

4.2.1. Fundamento jurídico:
El estudio de mercado efectuado por AMCO tiene como finalidad establecer que el valor estimado del contrato sea razonable, proporcional y acorde con las condiciones existentes en el mercado inmobiliario de Pereira, en observancia de los principios que rigen la contratación estatal y de las disposiciones aplicables a la contratación directa para el arrendamiento de bienes inmuebles.

De manera particular, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece expresamente que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que requieren el inmueble; y
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

Por consiguiente, el deber de la Entidad no se agota en identificar un inmueble disponible y aceptar el canon solicitado por su propietario, sino que exige documentar las razones técnicas y económicas que permitan concluir que la alternativa seleccionada satisface la necesidad institucional y que el valor acordado resulta razonable frente a las condiciones del mercado.

De igual manera, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente ha precisado que la regulación vigente sobre arrendamiento de inmuebles sustituyó los antiguos criterios que vinculaban la determinación del canon a porcentajes del avalúo catastral, de manera que actualmente la fijación del precio debe atender a las condiciones efectivas del mercado inmobiliario.

En consecuencia, para el presente estudio el avalúo catastral y cualquier aproximación al valor comercial del inmueble se consideran únicamente como **elementos auxiliares de contraste económico**, mas no como una fórmula legal o automática para determinar el canon de arrendamiento.

4.2.2. Caracterización de la necesidad y del inmueble
La necesidad de AMCO se origina en la imposibilidad temporal de continuar desarrollando normalmente sus actividades en la sede habitual, como consecuencia de las afectaciones estructurales y/o funcionales identificadas con ocasión del evento sísmico ocurrido el 10 de agosto de 2026.

En este contexto, la Entidad requiere disponer temporalmente de un inmueble que permita garantizar la continuidad de sus funciones administrativas, misionales y de atención al ciudadano, evitando que la afectación de la sede habitual produzca una interrupción de los servicios institucionales.

El inmueble objeto del presente análisis corresponde a: **CRA 9 No. 22-52 LC 113, Centro Comercial Lago Plaza, Pereira, Risaralda.**
La alternativa identificada presenta condiciones de localización, accesibilidad y funcionalidad compatibles con la necesidad institucional, particularmente por su cercanía con la sede habitual de AMCO y por las condiciones requeridas para facilitar el

traslado temporal de funcionarios, contratistas y usuarios.

Adicionalmente, la solución ofrecida contempla la disposición de un espacio con capacidad para aproximadamente veinticinco (25) puestos de trabajo, junto con mobiliario, adecuación y distribución del espacio, energía eléctrica, climatización, conectividad mediante fibra óptica, mantenimiento, disposición de residuos, seguridad, control de acceso, ayudas audiovisuales y acompañamiento operativo.

Por lo anterior, el objeto económico del análisis no corresponde exclusivamente al canon por la ocupación física del inmueble, sino al valor integral de la solución temporal requerida para garantizar la continuidad institucional.

4.2.3. Variables utilizadas para establecer la razonabilidad económica

Para establecer la razonabilidad del valor propuesto se realizó una valoración conjunta de las variables físicas, funcionales, económicas y operativas del inmueble, atendiendo especialmente a:

- Localización y accesibilidad.
- Área y capacidad efectiva.
- Distribución y aprovechamiento de los espacios.
- Estado físico y condiciones de habitabilidad.
- Seguridad y control de acceso.
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Climatización.
- Conectividad dedicada en fibra óptica.
- Mobiliario y puestos de trabajo.
- Adecuaciones requeridas.
- Mantenimiento y disposición de residuos.
- Ayudas audiovisuales.
- Acompañamiento operativo.
- Cercanía con la sede habitual.
- Compatibilidad con la atención a funcionarios, contratistas y ciudadanía.
- Valores observados en inmuebles comparables.
- Costos adicionales que tendría que asumir directamente la Entidad para obtener una solución equivalente.

La ponderación conjunta de estas variables permite efectuar una comparación real entre la solución ofrecida y las alternativas disponibles, evitando que el análisis se limite a una comparación nominal del canon mensual.

4.2.4. Referente catastral y comercial

Dentro del análisis económico se tuvo como referencia la información catastral disponible del inmueble, cuyo avalúo catastral corresponde a **$497.819.000**.

Conforme a la regulación catastral, el avalúo catastral constituye un valor económico del inmueble y debe guardar relación con los valores de mercado; adicionalmente, las metodologías catastrales contemplan, entre otros, el método de comparación o de mercado y el método de capitalización de rentas o ingresos.

No obstante, dicho valor no constituye por sí mismo el canon de arrendamiento aplicable al contrato, razón por la cual AMCO no adopta como metodología de fijación del precio la aplicación automática de un porcentaje sobre el avalúo catastral o comercial.

En consecuencia, cualquier aproximación al valor comercial que se obtenga a partir de la información catastral se utiliza exclusivamente como elemento de contraste dentro del estudio de mercado, mientras que la determinación definitiva del canon se sustenta en las condiciones efectivas de oferta, demanda, ubicación, características, servicios, dotaciones y demás condiciones particulares del inmueble.

4.2.5. Análisis de la propuesta económica

La propuesta económica presentada por **MARELO S.A.S.** asciende a un valor mensual de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) antes de IVA**, correspondiente a una solución integral de sede alterna temporal.

El valor se encuentra discriminado de la siguiente manera:

Componente	Valor mensual
Uso exclusivo del área adecuada como oficina	$11.000.000
Puestos de trabajo, mobiliario, adecuación y distribución del espacio	$2.900.000
Energía eléctrica, climatización y demás servicios públicos	$2.100.000
Internet dedicado en fibra óptica	$1.200.000
Disposición de residuos y mantenimiento	$1.500.000
Seguridad privada y control de acceso	$900.000
Ayudas audiovisuales y acompañamiento operativo	$400.000
TOTAL ANTES DE IVA	**$20.000.000**

La estructura económica permite identificar que el valor mensual no corresponde exclusivamente al uso físico del inmueble, sino que incorpora componentes adicionales necesarios para que el espacio pueda ser utilizado inmediatamente como sede alterna y permita mantener la operación institucional.

Esta circunstancia resulta determinante para establecer la razonabilidad del precio, toda vez que la comparación económica debe efectuarse frente a una **solución equivalente**, es decir, frente al costo que tendría para AMCO disponer de un espacio con similares condiciones de capacidad, mobiliario, conectividad, servicios, seguridad, mantenimiento y demás componentes requeridos.

En consecuencia, la propuesta no debe ser analizada únicamente desde la perspectiva del canon básico de arrendamiento, sino desde el **costo total de disponibilidad y funcionamiento de la sede alterna**.

4.2.6. Razonabilidad del valor frente a las condiciones excepcionales de la necesidad
La contratación responde a una necesidad temporal, extraordinaria y directamente relacionada con la obligación institucional de garantizar la continuidad de las funciones públicas y la seguridad de quienes desarrollan sus actividades en la sede habitual de AMCO.

La circunstancia excepcional que dio origen a la necesidad no implica, por sí misma, que la Entidad pueda prescindir del análisis económico. Por el contrario, aun cuando se trate de una situación que demanda una respuesta oportuna, AMCO debe acreditar que la alternativa seleccionada resulta técnica y económicamente razonable.

En tal sentido, la condición de emergencia constituye un elemento que explica la **oportunidad y necesidad de contar con una sede alterna**, pero no constituye por sí sola una justificación del precio.

La razonabilidad económica del valor propuesto se deriva de la correspondencia existente entre:
(i) las características y ubicación del inmueble;
(ii) la capacidad requerida por AMCO;
(iii) las condiciones físicas y funcionales ofrecidas;
(iv) los componentes adicionales incluidos en la solución;
(v) los valores observados en el mercado para inmuebles y soluciones comparables; y
(vi) los costos que implicaría para la Entidad obtener separadamente los bienes y servicios necesarios para poner en funcionamiento una sede alterna equivalente.

Por lo tanto, el valor mensual de **$20.000.000 antes de IVA** se considera económicamente razonable, siempre que los soportes que integran el estudio de mercado permitan verificar que las condiciones ofrecidas corresponden efectivamente a las

necesidades técnicas definidas por la Entidad y que el valor se encuentra dentro de un rango compatible con las condiciones observadas en el mercado inmobiliario y de servicios asociados de la ciudad de Pereira.

4.2.7. Conclusión del estudio de mercado

Con fundamento en el análisis efectuado, AMCO encuentra que la determinación del valor estimado del contrato se sustenta en criterios objetivos, verificables y relacionados directamente con la necesidad institucional.

El valor estimado no corresponde a una cifra determinada de manera arbitraria ni exclusivamente a partir de la manifestación económica del propietario, sino que responde a la valoración integral de las características del inmueble, su localización, capacidad, condiciones físicas, dotaciones, servicios incluidos, conectividad, seguridad, mantenimiento y demás componentes necesarios para garantizar la operación temporal de la Entidad.

De igual manera, el análisis reconoce que, tratándose de un contrato de arrendamiento de inmueble, la normativa aplicable exige verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar las alternativas que satisfacen la necesidad institucional, sin establecer una fórmula legal que obligue a determinar el canon como un porcentaje fijo del avalúo catastral o comercial.

En consecuencia, y con base en los soportes técnicos, económicos y comerciales que hacen parte integral del estudio previo, se considera que el canon mensual de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) antes de IVA** resulta razonable frente a las condiciones particulares de la solución integral ofrecida y se encuentra debidamente soportado para efectos de establecer el valor estimado del contrato.
Lo anterior, sin perjuicio de la verificación que deberá efectuar el supervisor durante la ejecución contractual respecto del efectivo suministro y disponibilidad de los componentes incluidos en el valor contratado.

4.3 TABLA COMPARATIVA DEL MERCADO INMOBILIARIO
Arrendamiento de sede alterna – AMCO

La comparación considera el canon publicado y las condiciones efectivamente identificadas en cada oferta.

Variable	MARELO S.A.S. Inmueble objeto	Referencia 1 Av. Sur – Mercasa	Referencia 2 Belmonte	Análisis
Ubicación	Cra. 9 No. 22-52 LC 113, Centro Comercial Lago Plaza	Av. Sur, zona Mercasa	Belmonte, Av. 30 de Agosto	Las tres se ubican en sectores estratégicos; MARELO ofrece cercanía con la sede habitual de AMCO.
Área	Capacidad para 25 puestos de trabajo	355 m²	181 m²	Son referencias de oficinas de distinto tamaño.
Canon mensual	$20.000.000 antes de IVA	$21.059.248	$17.000.000, incluye administración	El canon de MARELO está dentro del rango nominal de las referencias.
Valor aprox. por m²	No se toma como criterio principal por tratarse de solución integral	$59.322/m²	$93.923/m²	Evidencia que el valor unitario varía según ubicación, tamaño y características.
Mobiliario / puestos	Incluidos; 25 puestos	No informado	No informado	MARELO incorpora un componente que las consultas no acreditan como incluido.
Energía / climatización	Incluidas	No informado	No informado	Componente adicional de la solución integral.
Internet fibra óptica	Incluido	No informado	No informado	Relevante para continuidad operativa institucional.
Mantenimiento / residuos	Incluidos	No informado	No informado	Reduce costos adicionales para AMCO.
Seguridad / control de acceso	Incluidos	No informado	No informado	Relevante por tratarse de sede institucional.
Ayudas audiovisuales / apoyo	Incluidos	No informado	No informado	No aparecen identificados en las consultas.
Parqueaderos	Condiciones del Centro Comercial Lago Plaza	Parqueaderos comunales	No informado	Factor cualitativo complementario.
Características físicas	Adecuada para sede alterna institucional	Edificación nueva, sismorresistente, ascensor, 3 baños	Usada, 2 baños	La Referencia 1 presenta condiciones físicas favorables; la 2 tiene menor área.
Finalidad	Sede alterna temporal de AMCO	Oficina empresarial/comercial	Oficina profesional/comercial	La necesidad de AMCO exige disponibilidad funcional inmediata.
Costo integral	$20.000.000 antes de IVA, con componentes incluidos	$21.059.248 de canon; servicios adicionales no acreditados	$17.000.000 con administración; servicios adicionales no acreditados	La comparación integral favorece analizar qué recibe efectivamente AMCO por el valor mensual.

4.3.1 ANÁLISIS ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LAS REFERENCIAS DEL MERCADO.

Con el propósito de soportar la razonabilidad económica del valor estimado para el contrato de arrendamiento de la sede alterna requerida por el Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO, se realizó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad de Pereira, tomando como referencia dos ofertas de inmuebles destinados a actividades de oficina,

ubicados en sectores representativos de la ciudad y con características susceptibles de ser utilizadas como elementos de comparación.
Este ejercicio se desarrolla en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece para las entidades estatales el deber de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde requieren el inmueble, así como de analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las diferentes opciones de arrendamiento.

En consecuencia, la comparación efectuada por AMCO no se limita al valor nominal del canon mensual, sino que considera las características físicas, funcionales, de ubicación, capacidad, servicios y condiciones de operación de cada alternativa, en atención a que el inmueble requerido por la Entidad debe satisfacer una necesidad institucional específica y temporal, consistente en garantizar la continuidad de sus funciones administrativas y de atención al ciudadano durante el período en que no resulte posible utilizar normalmente su sede habitual.

De las referencias obtenidas se identificaron los siguientes valores de mercado:

- **Referencia 1 – Av. Sur, zona Mercasa:** inmueble de aproximadamente 355 m², con un canon publicado de **$21.059.248 mensuales**. La oferta señala que se trata de una oficina ubicada sobre una vía principal, en una edificación nueva y sismorresistente, con tres (3) baños, ascensor y parqueaderos comunales.
- **Referencia 2 – Belmonte, sector Avenida 30 de Agosto:** inmueble de aproximadamente 181 m², con un canon publicado de **$17.000.000 mensuales**, valor que, según la oferta consultada, incluye administración. El inmueble cuenta con dos (2) baños y se encuentra ubicado en un sector de fácil acceso y conectividad.

Como indicador económico auxiliar, y únicamente para efectos de aproximar el comportamiento de los valores publicados por unidad de área, se observa que la primera referencia representa aproximadamente $59.322 por metro cuadrado, mientras que la segunda representa aproximadamente $93.923 por metro cuadrado. Esta diferencia evidencia que el valor de los inmuebles destinados a oficina no depende exclusivamente de su área, sino de un conjunto de factores asociados a su ubicación, características físicas, estado, distribución, servicios, dotaciones, condiciones de acceso y demás elementos propios del mercado.

Por tal razón, AMCO considera que el valor por metro cuadrado constituye únicamente un indicador complementario y no puede utilizarse de manera aislada para determinar el canon del inmueble objeto de contratación, especialmente porque la alternativa seleccionada incorpora componentes adicionales que no aparecen acreditados como incluidos en las referencias consultadas.

En efecto, la propuesta presentada por **MARELO S.A.S.**, por valor de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000)** mensuales antes de IVA, corresponde a una solución integral que, además de la disposición del espacio físico, contempla capacidad para veinticinco (25) puestos de trabajo y componentes tales como mobiliario, adecuación y distribución del espacio, energía eléctrica, climatización, conectividad mediante internet dedicado en fibra óptica, mantenimiento, disposición de residuos, seguridad privada, control de acceso, ayudas audiovisuales y acompañamiento operativo.

Por consiguiente, desde la perspectiva económica, la comparación debe efectuarse entre soluciones funcionalmente equivalentes, y no exclusivamente entre cánones de arrendamiento de inmuebles que presentan diferentes áreas, características y niveles de servicio.

Esta circunstancia resulta particularmente relevante en el presente caso, dado que AMCO no requiere simplemente disponer de un inmueble vacío para posteriormente asumir los costos de adecuación, dotación, conectividad, seguridad y puesta en funcionamiento. La necesidad institucional exige contar oportunamente con una **sede alterna funcional**, capaz de permitir el traslado y continuidad de las actividades institucionales, circunstancia que otorga valor económico a los componentes adicionales incorporados en la propuesta.

Así, mientras las referencias de mercado permiten acreditar que en Pereira existen ofertas de oficinas con cánones mensuales de **$17.000.000 y $21.059.248**, respectivamente, la alternativa de MARELO S.A.S. presenta un valor mensual de **$20.000.000**

antes de IVA, es decir, un valor que se encuentra dentro del rango nominal observado en las referencias analizadas.

Más aún, el valor de $20.000.000 no representa exclusivamente el precio por la ocupación física del inmueble, sino que comprende una serie de componentes necesarios para garantizar la operación efectiva de la sede alterna. En consecuencia, la comparación evidencia que el valor propuesto se encuentra razonablemente relacionado con las condiciones económicas observadas en el mercado y con el alcance integral de la solución requerida por la Entidad.

Desde el punto de vista jurídico, esta metodología resulta coherente con el alcance del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en cuanto exige a la entidad estatal verificar, analizar y comparar las condiciones del mercado y de las opciones de arrendamiento. La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente ha reiterado recientemente que el arrendamiento de bienes inmuebles mediante contratación directa se encuentra sometido a estas reglas y que la entidad debe atender las condiciones del mercado inmobiliario y las características de los inmuebles que satisfacen la necesidad identificada. En este sentido, el ejercicio de comparación desarrollado por AMCO no tiene como finalidad establecer que la oferta de menor precio deba ser necesariamente seleccionada, sino determinar cuál alternativa permite satisfacer la necesidad institucional bajo condiciones técnica y económicamente razonables, atendiendo las características particulares del servicio requerido.

Lo anterior resulta especialmente importante porque la contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, si bien constituye una modalidad de selección expresamente autorizada por el artículo 2, numeral 4, literal i), de la Ley 1150 de 2007, no exonera a la entidad del deber de justificar la razonabilidad de la alternativa escogida ni del adecuado manejo de los recursos públicos. Colombia Compra Eficiente ha reiterado que el arrendamiento de inmuebles se encuentra sujeto a las reglas especiales del artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Por lo tanto, la escogencia del inmueble ubicado en la **Cra. 9 No. 22-52 LC 113, Centro Comercial Lago Plaza, Pereira**, se sustenta no solamente en su valor económico, sino en la correspondencia entre sus condiciones y la necesidad institucional previamente identificada, particularmente en aspectos como ubicación, accesibilidad, capacidad, condiciones de funcionamiento, disponibilidad de servicios y posibilidad de contar con una solución integral para la continuidad de las actividades de AMCO.

4.3.2. CONCLUSIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR

Del análisis comparativo realizado se desprenden las siguientes conclusiones:

Primera. El mercado inmobiliario consultado en la ciudad de Pereira presenta valores mensuales de arrendamiento de oficinas entre $17.000.000 y $21.059.248, para las dos referencias analizadas.

Segunda. El valor mensual propuesto por MARELO S.A.S., correspondiente a **$20.000.000** antes de IVA, se encuentra dentro del rango nominal de las referencias de mercado obtenidas.

Tercera. La comparación por metro cuadrado constituye únicamente un indicador auxiliar, puesto que las alternativas analizadas presentan diferentes áreas, ubicaciones, características físicas y condiciones de servicio, razón por la cual no resulta técnicamente adecuado establecer el canon exclusivamente mediante la aplicación de un valor unitario por metro cuadrado.

Cuarta. La propuesta de MARELO S.A.S. incorpora, además del uso del inmueble, componentes de mobiliario, adecuación, energía, climatización, conectividad, mantenimiento, seguridad, ayudas audiovisuales y apoyo operativo, que resultan necesarios para garantizar la funcionalidad inmediata de la sede alterna y que no aparecen acreditados como incluidos en las referencias comparativas.

Quinta. En consecuencia, el valor de $20.000.000 antes de IVA debe entenderse como el precio de una **solución integral de sede alterna temporal**, y no exclusivamente como el canon correspondiente al uso físico del inmueble.

Sexta. La metodología empleada permite acreditar que AMCO verificó las condiciones del mercado inmobiliario de Pereira y realizó un ejercicio de análisis y comparación de alternativas, en cumplimiento de las exigencias establecidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Séptima. El hecho de que la necesidad institucional se origine en una situación excepcional que exige una respuesta oportuna no constituye, por sí mismo, justificación del precio. La razonabilidad económica deriva de la comparación efectuada y de la correspondencia entre el precio propuesto, las condiciones del inmueble y el conjunto de bienes y servicios incorporados en la solución.

En consecuencia, con fundamento en las referencias de mercado obtenidas, las características técnicas del inmueble, el alcance integral de la solución ofrecida y la necesidad institucional que se pretende satisfacer, se considera razonable y debidamente soportado el valor mensual de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000)** antes de IVA, sin perjuicio de la verificación documental, técnica y financiera de los componentes que integran la propuesta y de la correspondiente acreditación de que estos serán efectivamente suministrados durante la ejecución contractual.

La conclusión anterior se adopta bajo criterios de economía, responsabilidad, planeación y adecuada gestión de los recursos públicos, procurando que la contratación permita atender la necesidad institucional identificada bajo condiciones razonables de mercado y sin que la situación excepcional que dio origen a la necesidad implique, por sí misma, una aceptación automática o injustificada del valor ofrecido, y en virtud que actualmente la entidad presta sus servicios administrativos en dicha sede, resulta técnica y económicamente más favorable para el AMCO celebrar una nueva contratación con el actual proveedor que asumir los costos adicionales derivados de un nuevo traslado de mobiliario y personal.

5. LA JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCION QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

5.1 FACTORES DE SELECCION: (Justifique los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, así:)

Modalidad o forma de selección	Oferta más favorable	Señale con una X
Licitación pública	La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones.	
Selección abreviada - Menor cuantía	La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones.	
Selección abreviada - Bienes y servicios de características técnicas uniformes.	La que dé el menor precio a la entidad.	
Selección de mínima cuantía	La entidad debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con la condición establecida en la invitación a participar.	
Concurso de méritos	La que presente mejor calidad, de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego de condiciones	
Contratación Directa-	NO APLICA PARA CONTRATACION DIRECTA	X

6. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

6.1 RIESGOS PREVISIBLES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, deben relacionarse los riesgos previsibles, que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.

Riesgos previsibles: Son los posibles hechos o circunstancias, que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Estimación del riesgo: La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la probabilidad de una pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, por lo que frente a la contratación que adelanta la AMCO, se establece su grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato.

Asignación de riesgos: El criterio adoptado para asignar los riesgos en la presente contratación es el parámetro utilizado como estándar internacional en la materia, que busca mitigar los costos generados para hacer frente a cada contingencia. En atención a lo dicho, los riesgos son distribuidos por la parte contractual que mejor los pueda vigilar, evaluar, controlar y administrar, o por aquella que tenga mejor acceso a los instrumentos de protección atenuación o diversificación.

El grado de ocurrencia y el grado de impacto, pueden ser alto, medio o bajo y la asignación debe hacerse al contratista o al AMCO.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la asignación de riesgos previsibles, para la presente contratación, se determina la siguiente matriz DE RIESGOS – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SEDE ALTERNA AMCO.

Escala CCE: Probabilidad: 1 Raro, 2 Improbable, 3 Posible, 4 Probable, 5 Casi cierto. Impacto: 1 Insignificante, 2 Menor, 3 Moderado, 4 Mayor, 5 Catastrófico. Valoración = Probabilidad + Impacto. Categorías: Bajo 2–3, Medio 4–5, Alto 6–7, Extremo 8–10. (Ver siguiente cuadro).

Riesgo	Consecuencia	Prob. Inicial	Impacto Inicial	Nivel Inicial	Asignación	Controles / tratamiento	Prob. Residual	Impacto Residual	Nivel Residual
Entrega tardía o inmueble no disponible en las condiciones requeridas.	Retraso en el traslado y afectación de la continuidad administrativa y atención al ciudadano.	3 Posible	4 Mayor	7 Alto	Arrendador	Verificación previa del inmueble; acta de entrega con inventario y condiciones; cronograma de entrega y puesta en funcionamiento.	2 Improbable	3 Moderado	5 Medio
Fallas en energía, internet/fibra óptica o servicios necesarios para operar la sede.	Interrupción de sistemas, comunicaciones y prestación de servicios institucionales.	3 Posible	4 Mayor	7 Alto	Arrendador / AMCO	Validación técnica previa; identificación de responsables; mantenimiento y atención de fallas; reporte y seguimiento por supervisión.	2 Improbable	3 Moderado	5 Medio
Fallas de infraestructura, climatización, mobiliario o adecuaciones requeridas.	Incomodidad, riesgos para usuarios y disminución de la capacidad operativa.	3 Posible	3 Moderado	6 Alto	Arrendador	Inspección inicial; inventario y acta de entrega; mantenimiento correctivo oportuno; reporte de novedades al arrendador.	2 Improbable	2 Menor	4 Medio
Condiciones inseguras de acceso, evacuación o seguridad del inmueble.	Accidentes, afectación de funcionarios, contratistas o visitantes y suspensión de actividades.	2 Improbable	5 Catastrófico	7 Alto	Arrendador / AMCO	Verificación de condiciones de seguridad y evacuación; señalización; revisión de accesos y elementos de seguridad; atención de novedades.	1 Raro	4 Mayor	5 Medio
Restricciones jurídicas, de uso o de disponibilidad del inmueble.	Imposibilidad de utilizar el inmueble conforme al objeto contractual o interrupción de la ocupación.	2 Improbable	4 Mayor	6 Alto	Arrendador	Verificación de titularidad, facultades para arrendar, destinación y condiciones jurídicas antes de contratar.	1 Raro	3 Moderado	4 Medio
Daños por sismo, incendio, inundación u otro evento de fuerza mayor.	Pérdida de habitabilidad y necesidad de traslado o suspensión temporal de actividades.	2 Improbable	5 Catastrófico	7 Alto	Compartido	Inspecciones periódicas; protocolos de emergencia y evacuación; coordinación con administración del inmueble y autoridades; plan de continuidad.	1 Raro	4 Mayor	5 Medio
Demora de AMCO en el pago del canon u obligaciones a su cargo.	Intereses, reclamaciones del arrendador y riesgo de afectación de la relación contractual.	2 Improbable	3 Moderado	5 Medio	AMCO	Programación presupuestal; trámite oportuno de cuentas; seguimiento del supervisor y área financiera.	1 Raro	2 Menor	3 Bajo
Restitución tardía o inadecuada del inmueble al finalizar el contrato.	Reclamaciones, costos adicionales y dificultades para el cierre contractual.	2 Improbable	3 Moderado	5 Medio	AMCO	Inventario de entrega; verificación del estado del inmueble; programación anticipada de la restitución y acta de entrega final.	1 Raro	2 Menor	3 Bajo

6.2 Si considera que no existen riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, justifique:

Na

7. GARANTÍAS QUE SE DEBEN EXIGIR AL CONTRATISTA: (Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.3.1.1 y Siguientes).

AMPAROS	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	(señale con equis)
Seriedad De La Oferta	Por lo menos el 10% del valor de la oferta.	Desde la Presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento del contrato.	
Cumplimiento, que cubra a la entidad de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) el pago del valor de las multas y de la clausula penal pecuniaria.	20%.	Vigencia mínima hasta la liquidación del contrato.	
Buen Manejo Y Correcta Inversión Del Anticipo	100%	Término de duración del contrato y 4 meses más o hasta la amortización del contrato.	
Pago Anticipado	100%	Término de duración del contrato y 4 meses más o hasta que la entidad verifique el cumplimiento de todas las actividades o la entrega de todos los bienes o servicios asociados al pago anticipado.	
Pago De Salarios, Indemnizaciones Y Prestaciones Sociales.	10%	Término de duración del contrato y 3 años más.	

Responsabilidad Civil Extracontractual	200 SMMLV, (cuando el contrato sea inferior o igual a 1.500 S.MMLV)	Término de duración del contrato	
Estabilidad y calidad de la obra	20%	Término de duración del contrato y 5 años más.	
Calidad de los materiales, del servicio o de los bienes entregados	20%	Término de duración del contrato y 1 año más. (La vigencia adicional de acuerdo a cada posible riesgo)	
En Virtud de lo prescrito en el Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5 y 2.2.1.2.1.5.4, por corresponder la presente contratación a una de las excepciones al otorgamiento del mecanismo de cobertura del riesgo (Contratación directa y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía de la entidad), no es obligatoria la exigencia de la garantía, previa justificación en el presente estudio previo.			X

8. INDICACION SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

SI____ NO ___x____ INDICAR CUAL_____

9. ANEXOS: (Soportes cotizaciones, correos electrónicos, etc…).

N.A.

10. SUPERVISION E INTERVENTORIA CONTRACTUAL:

INTERVENTORIA EXTERNA

SUPERVISION INTERNA: x

11. **FIRMAS:**

Área Metropolitana Centro Occidente	Área Metropolitana Centro Occidente
CARLOS ALBERTO GUEVARA GALLEGO	**JUAN CARLOS FLÓREZ OSORIO**
LIDER DEL PROCESO: COORDINADOR ADMINISTRATIVO	**JEFE JURIDICO**
VIABILIDAD TECNICA	**VIABILIDAD JURIDICA**