CÓDIGO CONTRACTUAL N°	SAB-01-2513-26
OBJETO:	"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EN CALIDAD DE ARRENDADOR, DE UN ESPACIO DE APROXIMADAMENTE CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS (41 m²) UBICADO EN EL SÓTANO 1 DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL JUAN CARLOS MONTOYA MONTOYA, DONDE FUNCIONA LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD Y TRÁNSITO (CARRERA 46 N° 75 SUR-36), INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 001-1507370, DESTINADO A SEDE ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA Y CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO DEL CONCESIONARIO DEL SERVICIO DE ZONAS DE ESTACIONAMIENTO REGULADO (ZER) DEL MUNICIPIO DE SABANETA"
VALOR (INGRESO):	Indeterminado pero determinable. Canon mensual integral de $2.052.000 durante los primeros doce (12) meses (total de $24.624.000), que incluye servicios públicos e internet, reajustable cada año según el IPC; más IVA del 19% ($2.441.880 mensuales; $29.302.560 en los primeros doce meses).
PLAZO:	Desde la fecha de inicio en la plataforma SECOP II hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26 (diez años desde su inicio), del cual deriva el arrendamiento.

El Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.1.1.6.1, establece lo siguiente:

> *Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.*

Además de los lineamientos de Colombia Compra Eficiente en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (G-EES-02), mediante el presente documento el Municipio de Sabaneta evidencia dicho análisis, anteponiendo que "en la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía".

A diferencia de los arrendamientos en que la entidad toma un inmueble para sus funciones, en este caso el Municipio actúa como arrendador de un bien fiscal propio. Por ello el análisis

se orienta a establecer (i) la necesidad y conveniencia de dar en arriendo el espacio, (ii) el canon que corresponde a las condiciones del mercado, de modo que el contrato no implique ventaja indebida ni detrimento para el patrimonio público, y (iii) la idoneidad del contratista. Este análisis se basa en la resolución de los siguientes numerales:

1. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

El Municipio de Sabaneta es propietario del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-1507370, unidad SÓTANO 1 – S1-Z2 (INT 103) del Centro Administrativo Municipal CAM (Carrera 46 N° 75 Sur-36, Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya, donde funciona la Secretaría de Movilidad y Tránsito). Un espacio de aproximadamente 41 m² (según medición), ubicado en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya (Carrera 46 N° 75 Sur-36), se encuentra desocupado, disponible y no es requerido para el cumplimiento de las funciones misionales de la dependencia. Se destinará a que ASF SOLUCIONES S.A.S., concesionario del servicio de Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) en virtud del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, establezca su sede administrativa y operativa y su centro de atención presencial al usuario, obligaciones que le impone el contrato de concesión (cláusula quinta, numerales 7 y 41, y Estudio Previo y Pliego de Condiciones).

2. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Dirección	Carrera 46 N° 75 Sur-36, sótano 1, Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya (sede de la Secretaría de Movilidad y Tránsito), Sabaneta (Antioquia) – barrio Sabaneta Real
Matrícula / ficha	001-1507370 / Ficha predial N° 801037166 (NPN 05631010000150001003590199011); unidad SÓTANO 1 – S1-Z2, INT 103
Régimen	Propiedad horizontal – Centro Administrativo Municipal CAM (EP 1594 del 11-09-2023, Notaría Única de Sabaneta)
Propietario	Municipio de Sabaneta (100 %)
Unidad (catastro)	Área construida 395,03 m² (título y folio; 394,16 m² catastral); coeficiente de copropiedad 1,61 %; avalúo catastral $358.263.000 (certificado 68572 del 7 de octubre de 2026); destinación en el RPH: depósito de vehículos
Espacio a arrendar	Aproximadamente 41 m² (según medición), oficina de uso administrativo y de atención al usuario, desocupada
Servicios	Energía, acueducto, alcantarillado, aseo e internet incluidos en el canon; el local cuenta con servicios e internet; sin parqueadero privado incluido

3. ESTUDIO DEL SECTOR

Perspectiva legal.

- Al ser una entidad pública parte del contrato, el arrendamiento adquiere carácter de contrato estatal (Ley 80 de 1993, art. 32) y se rige por las normas civiles y comerciales y por el Estatuto General de Contratación (arts. 13 y 40 de la Ley 80 de 1993; Código Civil, arts. 1973 y ss.). Solo pueden darse en arrendamiento los **bienes fiscales** y no pueden pactarse cláusulas de prórroga automática (ANCP – Colombia Compra Eficiente, concepto C-280 de 2024). Por su naturaleza de arrendamiento no se pactan cláusulas excepcionales.
- Modalidad: contratación directa, causal del literal i), numeral 4, art. 2 de la Ley 1150 de 2007 (“El arrendamiento o adquisición de inmuebles”) y art. 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, aplicando por analogía sus reglas de verificación del mercado. El Consejo de Estado (Sección Tercera, Subsección A, sentencia del 17 de junio de 2024, rad. 11001-03-26-000-2021-00226-00) negó la nulidad de ese artículo al considerar que reproduce lo dispuesto en el literal i).
- El arrendamiento deriva del Contrato de Concesión SAB-05-004-26: su plazo va hasta la terminación de la concesión (diez años desde su inicio), de modo que es determinable, y termina con ella. No se prorroga ni renueva automáticamente.
- Régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001): el propietario puede dar en arrendamiento su bien de dominio particular según su destinación sin autorización de los demás propietarios. La unidad S1-Z2 está destinada en el reglamento a depósito de vehículos y su destinación solo puede cambiarse con aprobación de la asamblea (70 % de los coeficientes); como el Municipio es titular del 100 % de la unidad, antes de la entrega verificará la compatibilidad del uso o adelantará el cambio de destinación. No existe administrador de la copropiedad; las modificaciones físicas las autoriza la Secretaría de Servicios Administrativos con aval técnico de la Secretaría de Infraestructura Física.
- No se requiere autorización del Concejo Municipal para arrendar el bien y no existe reglamentación municipal de cánones, por lo que el canon se fija por estudio de mercado, sin avalúo comercial.
- Tributario: solo el arrendamiento de vivienda está excluido del IVA; el arrendamiento de oficinas es un servicio gravado (Estatuto Tributario, arts. 420 y 476; DIAN, Concepto 267 de 2025) por lo que al canon se adiciona el IVA del 19 %.
- Código de Comercio, arts. 518 y ss. (renovación del arrendamiento de local con establecimiento de comercio, con ocupación de dos años consecutivos o más): como el plazo supera los dos años, el riesgo es alto; se mitiga con la destinación exclusiva a sede administrativa y de atención de la concesión (no a un establecimiento de comercio del arrendatario), la ausencia de renovación automática, la terminación ligada a la concesión y la declaración expresa de las partes.

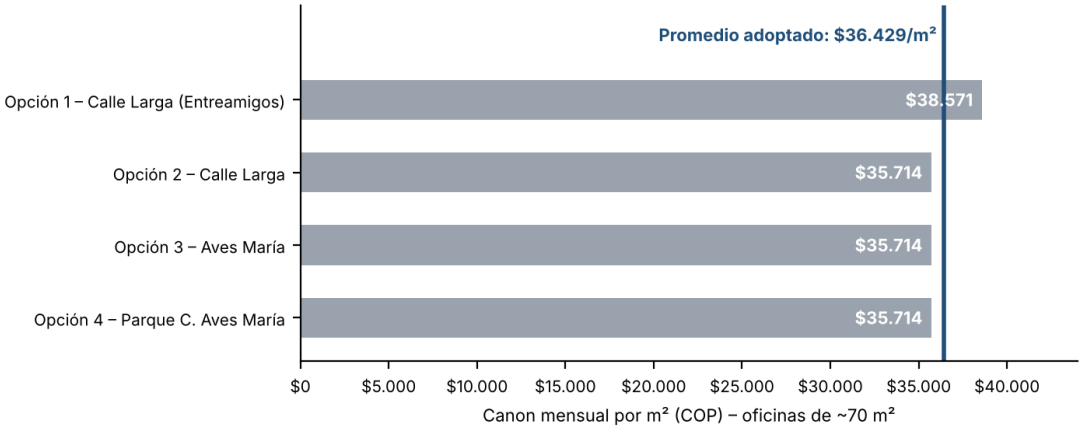
Perspectiva comercial.

Según el DANE, el Producto Interno Bruto de Colombia creció **3,5 %** en el segundo trimestre de 2026 frente al mismo periodo de 2025 (serie original), con un acumulado de **2,9 %** en el primer semestre y un crecimiento de 1,3 % frente al primer trimestre (serie ajustada). Las ramas que más contribuyeron fueron administración pública, defensa, educación y salud (+10 %; 1,7 puntos porcentuales) y comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida (+2,2 %; 0,5 puntos porcentuales).

En agosto de 2026 el IPC registró una variación mensual de **0,39 %** y anual de **6,24 %** (frente a 6,03 % en julio y 5,10 % en agosto de 2025); la división "Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles" varió 5,74 % anual. Este indicador es la referencia para el reajuste anual del canon.

Se consultaron ofertas de arriendo de oficinas de aproximadamente 70 m² en el eje de la Calle 75 Sur y sectores aledaños (portal Fincaraíz, agosto de 2026). Ninguna incluye parqueadero privado:

Alternativa / sector	Área	Canon mensual	Valor por m²	Fuente
Opción 1: Calle Larga (Entreamigos)	70 m²	$2.700.000	$38.571	Fincaraíz ID 193860916
Opción 2: Calle Larga	70 m²	$2.500.000	$35.714	Fincaraíz ID 193228704
Opción 3: Aves María	70 m²	$2.500.000	$35.714	Fincaraíz ID 193392110
Opción 4: Parque C. Aves María	70 m²	$2.500.000	$35.714	Fincaraíz ID 193392492
Promedio comparables	70 m²	**$2.550.000**	**$36.429**	Mediana: $2.500.000 ($35.714/m²)



Las ofertas son homogéneas en área (70 m²) y la dispersión es baja (entre $35.714 y $38.571 por m²; el máximo supera al mínimo en 8 %). Se trata de ofertas publicadas y no de negocios cerrados, razón por la cual se adopta el **promedio** y no el valor máximo.

Servicios públicos e internet. Con base en el levantamiento técnico de la Secretaría para una operación proyectada de cinco (5) personas, de lunes a sábado, con las tarifas comerciales vigentes de EPM en Sabaneta (energía $903/kWh; acueducto $5.025/m³; alcantarillado $3.966/m³; aseo, cargo fijo $85.000; alumbrado público $69.000) y tomando como evidencia el contrato EPM 1418287 (Cr 45 Cl 74 Sur-81), el costo mensual de servicios es:

Servicio	Consumo mensual	Costo mensual
Energía eléctrica	297,12 kWh	$268.300
Acueducto	4,00 m³	$20.100
Alcantarillado	4,00 m³	$15.864
Aseo urbano	Tarifa fija	$85.000
Alumbrado público	Tarifa fija	$69.000
Subtotal servicios		**$458.264**

El consumo se calculó con un modelo de eficiencia: dos equipos de aire acondicionado inverter de 12.000 BTU (450 W continuos), cinco computadores portátiles (30 W), circuito cerrado de televisión con DVR en servicio continuo, iluminación LED de 18 W, uso del microondas hasta 20 minutos diarios, una nevera inverter (30 W) y 0,8 m³ de agua por persona al mes. Se adopta este modelo, más completo que la referencia obtenida por entrevistas a establecimientos del sector ($285.000 a $350.000 en energía y agua). La conectividad empresarial (plan PYME dedicado de 300 Mbps a 1 Gbps; referencias de Tigo y Claro) cuesta entre $85.000 y $115.000 mensuales y se suministrará de la conexión con

que cuenta el Municipio. **Limitación:** los consumos son estimados; la medición independiente permitirá verificarlos y cobrar excedentes.

Perspectiva financiera.

Escenario	Canon por uso (41 m²)	Servicios e internet	Canon integral mensual	Doce meses
Mínimo del mercado	$1.464.000	$558.264	$2.022.000	$24.264.000
Adoptado (promedio)	**$1.494.000**	**$558.264**	**$2.052.000**	**$24.624.000**
Máximo del mercado	$1.581.000	$558.264	$2.139.000	$25.668.000

- **Ingreso para el Municipio:** canon integral de $2.052.000 mensuales y $24.624.000 en los primeros doce meses (más IVA del 19 %: $2.441.880 mensuales y $29.302.560 en los primeros doce meses). El valor total del contrato es indeterminado pero determinable: suma de los cánones del plazo, reajustados cada año por el IPC. No requiere certificado de disponibilidad presupuestal, porque no afecta apropiaciones del presupuesto de gastos (Decreto 111 de 1996, art. 71).
- **Verificación cruzada:** el cálculo técnico de la Secretaría (opción 1, 40 m²) arroja un costo mensual promedio de $1.926.684 (canon $1.315.800–$1.421.040, servicios $458.264 e internet $85.000–$115.000); el canon integral adoptado es 6,5 % superior, por el valor por m² empleado ($36.429 frente a $34.210).
- **Inclusión de servicios:** el canon incluye energía, acueducto, alcantarillado, aseo e internet. El arrendatario instalará medidores independientes de energía y agua; el canon cubre un consumo base de 300 kWh y 4 m³ al mes y los excedentes se cobran a tarifa EPM. El contrato **no constituye subsidio ni ventaja económica** para el concesionario: su costo de ocupación es equivalente al de una oficina comparable en el mercado privado.
- **Reajuste:** el canon es fijo los primeros doce meses; desde el mes trece se reajusta cada año por el IPC de los doce meses anteriores (6,24 % anual a agosto de 2026).
- **Referencia catastral:** el avalúo catastral de la unidad ($358.263.000, 394,16 m² construidos) no es un valor comercial y no se utiliza para fijar el canon; no se practica avalúo comercial.

Perspectiva organizacional.

Actúan como arrendador el Municipio de Sabaneta, a través de la Secretaría de Servicios Administrativos (firma el proceso, por delegación del Decreto 056 de 2021) y, como arrendatario, ASF SOLUCIONES S.A.S., concesionaria del servicio ZER. La supervisión corresponde al Secretario de Movilidad y Tránsito. El arrendamiento deriva de la concesión y termina con ella, aunque el pago del canon no se compensa con valores de la concesión. El espacio hace parte de una copropiedad regida por la Ley 675 de 2001 que no tiene administrador.

Perspectiva técnica.

El espacio, de aproximadamente 41 m² (según medición), está ubicado en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya (Carrera 46 N° 75 Sur-36), se encuentra desocupado y cuenta con servicios públicos e internet. Debe permitir puestos de trabajo, atención presencial de usuarios y conectividad. Se identifica por su ubicación y área, constatadas en el acta de entrega con inventario y registro fotográfico (no se anexa plano). Las adecuaciones requieren autorización de la Secretaría de Servicios Administrativos con aval técnico de la Secretaría de Infraestructura Física.

Análisis de riesgo.

Los riesgos de la contratación fueron tipificados, estimados y asignados en la matriz del numeral 10 de los Estudios Previos. Los principales son: impago del canon y de los excedentes de servicios (arrendatario; garantía de cumplimiento y terminación), deterioro del inmueble (arrendatario), terminación anticipada de la concesión (se pacta la terminación del arrendamiento en la misma fecha), pretensión de renovación del contrato por un plazo superior a dos años (destinación, plazo ligado a la concesión y renuncias) y desactualización del canon en un plazo largo (reajuste anual por IPC).

4. DATOS HISTÓRICOS Y ANTECEDENTES

Contrato de concesión	SAB-05-004-26 – Administración, operación y gestión integral del servicio ZER. Contratista: ASF SOLUCIONES S.A.S. Plazo: 10 años. Modalidad: licitación pública. Participación del Municipio: 15 % del recaudo bruto.
Arrendamientos previos del espacio	No se registran contratos de arrendamiento anteriores sobre este espacio

¿La necesidad fue satisfecha con procesos anteriores? El Municipio no ha celebrado un contrato de este tipo sobre el espacio; el presente es el primero y obedece a la solicitud del concesionario para cumplir una obligación propia.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El canon se determinó así: (i) uso del espacio: promedio de cuatro ofertas de oficinas en el sector ($36.428,57 por m²) por el área del espacio medida en 41 m², es decir $1.493.571, redondeado a $1.494.000; (ii) servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo: $458.264 (modelo con tarifas EPM); y (iii) internet: $100.000 (punto medio de $85.000 a $115.000). El total, $2.052.264, se adopta redondeado en **$2.052.000 mensuales**; en los primeros doce meses, $2.052.000 × 12 = **$24.624.000**.

El valor del contrato es indeterminado pero determinable: se fija el canon de los primeros doce meses y, a partir del mes trece, el canon se reajusta cada año con la variación del IPC certificada por el DANE; el valor final es la suma de los cánones causados hasta la terminación de la concesión. El canon está gravado con IVA a la tarifa general del 19 % (Estatuto Tributario, arts. 420 y 476: solo el arrendamiento de vivienda está excluido), que

se adiciona al valor del canon: $389.880 mensuales, para un canon mensual con IVA de $2.441.880 y un total de $29.302.560 en los primeros doce meses.

El canon adoptado se encuentra dentro del rango de mercado por m² ($35.714–$38.571, equivalente a $1.464.000–$1.581.000 para 41 m²), aplica el promedio por m² y es coherente con el cálculo técnico de la Secretaría ($1.926.684 mensuales para 40 m²), de modo que no se fija por debajo del mercado en favor del concesionario ni por encima en perjuicio de este. Si el área medida en el acta de entrega difiere de 41 m², el componente de uso se ajustará multiplicando $36.429 por el área medida.

En consecuencia, el valor estimado es razonable, objetivo y verificable, y soporta la decisión de contratar directamente, la elección del contratista y la forma de pago desde la perspectiva de la eficiencia, la eficacia y la economía.

Fuentes: DANE – PIB segundo trimestre de 2026 (El Universal, 18-08-2026: eluniversal.com.co/economica/2026/08/18/pib-crecio-35-en-el-segundo-trimestre-del-2026-reporta-el-dane); DANE – IPC agosto de 2026 (El Universal, 07-09-2026: eluniversal.com.co/colombia/2026/09/07/inflacion-en-colombia-aumento-021-puntos-en-agosto-y-llego-al-624); ANCP-CCE, concepto C-280 de 2024; Consejo de Estado, Sección Tercera, rad. 11001-03-26-000-2021-00226-00; DIAN, Concepto 267 de 2025; Decreto 111 de 1996, art. 71; EPM, tarifas comerciales vigentes y factura del contrato 1418287; informes “Estudio de mercado inmobiliario y costos operativos de oficinas – Sector Calle 75 Sur” y “Estudio de servicios públicos e internet” (agosto de 2026).

(Firmado digitalmente a través de la plataforma SECOP II)

JUAN CAMILO VALENCIA VÁSQUEZ
Secretario de Servicios Administrativos

Proyectó	María Elisa Jaramillo Piedrahita – Abogada Asesora
Revisó	Catalina María Gómez Correa - Contratista
Aprobó	Davinson Estic Vélez Ríos – Secretario de Movilidad (E)
Fecha de elaboración	octubre de 2026