DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo:	Noviembre	2026
Dependencia: Secretaría de Servicios Administrativos (firma el proceso). Supervisión: Secretaría de Movilidad y Tránsito		
Modalidad: Contratación Directa – Arrendamiento de bien fiscal (el Municipio actúa como arrendador)		

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

El Municipio de Sabaneta, con fundamento en los fines esenciales del Estado (artículo 2 de la Constitución Política) y los principios de la función administrativa (artículo 209), y en cumplimiento del artículo 25, numerales 7 y 12, de la Ley 80 de 1993 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011) y del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, elabora estos estudios previos para soportar la necesidad de dar en arrendamiento a ASF SOLUCIONES S.A.S. un espacio de su propiedad. Los contratos estatales se rigen por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la Ley 80 de 1993 (artículos 13 y 40), y según el artículo 1973 del Código Civil “el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa (…) y la otra a pagar por este goce (…) un precio determinado”.

Mediante el Contrato de Concesión SAB-05-004-26, suscrito en junio de 2026 como resultado de la Licitación Pública SAB-05-004-26, el Municipio entregó a ASF SOLUCIONES S.A.S. (NIT 900.617.221-5) la administración, operación y gestión integral del servicio de Zonas de Estacionamiento Regulado (ZER) en las vías públicas, por diez (10) años. El Estudio Previo y el Pliego de Condiciones de esa licitación (parte integral del contrato) exigen al concesionario “contar, durante toda la ejecución del contrato, con una sede u oficina operativa dentro del Municipio de Sabaneta o, como mínimo, en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, dotada del personal, equipos, mobiliario, conectividad, archivo, elementos de atención al usuario y capacidad técnica necesaria”, y la cláusula quinta del contrato (numerales 7 y 41) le obliga a disponer de oficinas y a mantener un centro de atención al usuario presencial, telefónico y virtual. La cláusula sexta no impone al Municipio obligación alguna de suministrar sede. Por tanto, el arriendo no es una obligación del Municipio, sino una facilidad que puede otorgar si resulta conveniente y se pacta en condiciones de mercado.

La naturaleza del servicio ZER exige que los ciudadanos cuenten con un punto centralizado y de fácil acceso para radicar solicitudes, resolver dudas sobre el sistema, tramitar el desmonte de inmovilizadores (cepos) y gestionar pagos asociados a la tasa de uso del espacio público; y la operación diaria requiere que el personal de campo (impulsadores, operadores y coordinadores) disponga de un lugar para el inicio de turnos, el arqueo de las bases de recaudo y el resguardo seguro de los equipos tecnológicos y herramientas de

control vial. Por ello el concesionario solicitó, mediante comunicación de fecha 13 de octubre de 2026, tomar en arrendamiento un espacio disponible en el sótano 1 de la Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya (Carrera 46 N° 75 Sur-36), donde funciona la Secretaría de Movilidad y Tránsito. La Administración encuentra conveniente atender la solicitud porque: (i) asegura el control directo sobre el punto de atención al usuario, próximo a la autoridad de tránsito, y facilita la coordinación y supervisión de la operación; (ii) centraliza la operación del personal de campo y mitiga costos logísticos que terminarían impactando la canasta de costos de la concesión; (iii) permite el aprovechamiento económico de un bien fiscal desocupado, que genera un ingreso para el Municipio; y (iv) contribuye a la continuidad y calidad del servicio concesionado. La Secretaría de Movilidad y Tránsito certifica que el espacio está disponible y no es requerido para sus funciones durante el plazo del contrato.

La contratación se realiza bajo la modalidad de contratación directa, con fundamento en el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que incluye como causal “el arrendamiento o adquisición de inmuebles”, y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, cuyas reglas de verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y de comparación de opciones se aplican para fijar el canon. Los fundamentos y el análisis de riesgo jurídico de esta lectura se desarrollan en el numeral 5. El arrendamiento se concibe como un contrato derivado de la concesión: su plazo es el de esta y termina con ella.

1.2. Datos del proyecto:

Tipo de proyecto:	N/A. El contrato no corresponde a un proyecto de inversión; genera un ingreso para el Municipio.
Rubro:	N/A
Plan de Desarrollo:	N/A

2. OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

“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”.

El Municipio pondrá a disposición de ASF SOLUCIONES S.A.S., en buen estado de uso y funcionamiento, un espacio de aproximadamente 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, Sabaneta, Antioquia), parte del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1507370 (unidad SÓTANO 1 – S1-Z2, INT 103,

del Centro Administrativo Municipal CAM), para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa y del centro de atención presencial al usuario de la concesión ZER. El contrato no transfiere el dominio ni constituye derechos reales; solo concede el goce temporal del espacio, con los servicios públicos y de conectividad que se incluyen en el canon.

El arrendatario podrá usar el espacio exclusivamente como sede administrativa y operativa y centro de atención al usuario del servicio ZER. No podrá destinarlo a la explotación de un establecimiento de comercio propio ni a actividades distintas, y deberá respetar el reglamento de propiedad horizontal.

El reglamento de propiedad horizontal del CAM (Escritura Pública 1594 de 2023, aclarada por las Escrituras 1975 y 2474 de 2023) describe la unidad SÓTANO 1 – S1-Z2 (INT 103) como destinada a depósito de vehículos, mientras que hoy funciona como oficinas de la Secretaría de Movilidad y Tránsito. Esa diferencia no impide el arrendamiento: el Municipio es titular del 100 % de la unidad y de todas las unidades del CAM, no existen otros copropietarios ni administrador que puedan oponerse al uso, y por sí solo reúne la mayoría calificada del 70 % de los coeficientes que el reglamento exige para decidir sobre la destinación (arts. 41 numeral 2, 70 y 73 numeral 7; Ley 675 de 2001, art. 46). El Municipio dejará constancia escrita de su decisión de autorizar el uso de oficina y atención al usuario y formalizará la reforma del reglamento por escritura pública durante la ejecución del contrato, sin que ello condicione su suscripción. Esto se incorpora al contrato.

Inmueble	Sótano 1, Biblioteca Pública Municipal Juan Carlos Montoya Montoya – Secretaría de Movilidad y Tránsito, Carrera 46 N° 75 Sur-36, Sabaneta. Matrícula 001-1507370 (unidad S1-Z2, INT 103). Ficha catastral 801037166.
Espacio	Aproximadamente 41 m² (según medición), desocupado. Se identifica por su ubicación y área, constatadas en el acta de entrega con registro fotográfico; no se anexa plano.
Uso	Oficina administrativa, puestos de trabajo y atención al usuario.
Servicios	Energía, acueducto, alcantarillado, aseo e internet, incluidos en el canon. Medidores independientes de energía y agua, instalados por el arrendatario.

Clasificación UNSPSC:

Segmento	Familia	Clase	Tipo de bien o servicio
80	13	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

El espacio cuenta con servicios públicos e internet y debe ofrecer condiciones de seguridad, accesibilidad, iluminación y ventilación adecuadas para el trabajo administrativo y la atención de público. Se entregará con acta, inventario y registro fotográfico, y se restituirá en el estado en que se recibe, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las

modificaciones físicas, adecuaciones y dotaciones que requiera el arrendatario (mobiliario, equipos, cableado, medidores) serán de su cargo y requerirán autorización previa y escrita de la Secretaría de Servicios Administrativos, con aval técnico de la Secretaría de Infraestructura Física.

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y VARIABLES DEL CÁLCULO

El valor del contrato es **indeterminado pero determinable**: resulta de sumar los cánones mensuales que se causen durante el plazo, que va hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, con reajuste anual según el IPC. Para los primeros doce (12) meses el canon mensual es de **DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M/L ($2.052.000)**, para un total de **VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/L ($24.624.000)** en ese período, más IVA del 19 %. Se trata de un ingreso para el Municipio.

El canon es integral y se compone de: (i) el uso del espacio, por comparación de mercado: promedio de cuatro ofertas de oficinas de 70 m² en el sector de la Calle 75 Sur de Sabaneta (rango $2.500.000–$2.700.000; $35.714–$38.571 por m²; promedio $36.429/m²) aplicado a 41 m², es decir $1.493.571, redondeado a $1.494.000; (ii) los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, $458.264 mensuales según el levantamiento técnico con tarifas comerciales de EPM; y (iii) el internet, $100.000 mensuales (punto medio de $85.000 a $115.000), suministrado de la conexión con que cuenta el Municipio. No existe tarifa oficial de arrendamiento de bienes fiscales ni se practica avalúo comercial; por ello se adopta el valor de mercado, de manera que el contrato no implique subsidio al contratista ni detrimento para el patrimonio público. El avalúo catastral de la unidad ($553.488.000, certificado 42706 de 2025) no es un valor comercial y no se utilizó para fijar el canon.

Para controlar el consumo, el arrendatario instalará medidores independientes de energía y agua. El canon cubre un consumo base de hasta 300 kWh y 4 m³ de agua al mes (consumo del modelo técnico); los excedentes se cobrarán a la tarifa vigente de EPM. El internet y el aseo están incluidos sin cargo adicional.

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. Los reajustes anuales del canon por IPC se calculan sobre el canon antes de IVA.

No se requiere certificado de disponibilidad presupuestal, porque el contrato no genera compromisos de gasto ni afecta apropiaciones del presupuesto de gastos del Municipio (artículo 71 del Decreto 111 de 1996): el canon se recauda como ingreso.

El arrendatario pagará el canon por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, mediante consignación o transferencia a la cuenta de la Tesorería Municipal, previa expedición de la factura o documento equivalente por el Municipio. El primer canon, si el inicio no coincide con el primer día del mes, se liquidará proporcionalmente por los días. A partir del mes trece (13) y cada año, el canon se reajusta

según la variación del IPC certificada por el DANE para los doce meses anteriores. La mora causará intereses a la tasa máxima legal permitida.

El plazo va desde la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II, previa suscripción del acta de entrega y aprobación de garantías, hasta la terminación del Contrato de Concesión SAB-05-004-26, que dura diez (10) años contados desde su fecha de inicio, así, el arrendamiento deriva de la concesión y su plazo es determinable. No habrá prórroga ni renovación automática (ANCP-CCE, concepto C-280 de 2024); si el plazo de la concesión se modifica, el del arrendamiento solo se ajustará mediante modificación escrita y justificada, o en su defecto se realizará un nuevo contrato de arrendamiento pactando las condiciones que apliquen para ese momento.

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (MUNICIPIO DE SABANETA):

1. Entregar el espacio en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, mediante acta con inventario.
2. Garantizar al arrendatario el goce pacífico del espacio durante el plazo, sin perjuicio de las facultades de terminación que se reserva.
3. Mantener la unidad y las zonas comunes en estado de servir para el fin convenido, en lo que corresponda al propietario.
4. Asumir los impuestos que recaigan sobre el inmueble y, si llegaren a causarse, las expensas comunes de la propiedad horizontal (no existe administrador de la copropiedad), y suministrar los servicios públicos y el internet incluidos en el canon.
5. Expedir la factura o documento equivalente del canon.
6. Permitir el acceso del personal y de los usuarios del arrendatario en los horarios de la edificación.
7. Ejercer la supervisión del contrato y liquidarlo.
8. Las demás obligaciones de los arrendadores consagradas en el artículo 1982 y siguientes del Código Civil.

4.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (ASF SOLUCIONES S.A.S.):

1. Pagar el canon en la forma y oportunidad pactadas.
2. Usar el espacio únicamente para la destinación acordada y conservarlo en buen estado, respondiendo por los daños que no provengan del uso legítimo, el aseo del espacio corresponde al arrendatario.
3. Usar racionalmente los servicios incluidos en el canon, instalar medidores independientes de energía y agua y pagar los excedentes de consumo.
4. Cumplir el reglamento de propiedad horizontal y las normas de seguridad y acceso.
5. No subarrendar, ceder ni transferir el contrato o el espacio.

6. No realizar mejoras ni adecuaciones sin autorización previa y escrita de la Secretaría de Servicios Administrativos, con aval técnico de la Secretaría de Infraestructura Física; las autorizadas quedarán a beneficio del inmueble sin reconocimiento.
7. Constituir y mantener vigentes las garantías exigidas.
8. Permitir la inspección del espacio por el Municipio.
9. Mantener en el espacio la sede y el centro de atención al usuario que exige el contrato de concesión.
10. Responder por su personal, sin que exista relación laboral con el Municipio.
11. Mantener indemne al Municipio frente a reclamaciones de terceros derivadas de su actividad.
12. Restituir el espacio al terminar el contrato, en el estado en que lo recibió, libre de personas y bienes, y suscribir el acta de restitución.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Municipio de Sabaneta, en cumplimiento de los principios constitucionales y administrativos de responsabilidad, eficiencia, eficacia y transparencia compilados e incorporados por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones civiles y comerciales, adelanta esta contratación directa. El marco legal se compone de:

- **Ley 80 de 1993, art. 32:** son contratos estatales los celebrados por las entidades públicas; cuando una entidad estatal es parte de un contrato de arrendamiento este adquiere carácter estatal y se rige por las normas civiles, comerciales y por el Estatuto General de Contratación (ANCP-CCE, concepto C-280 de 2024).
- **Ley 1150 de 2007, art. 2, numeral 4, literal i):** la contratación directa procede para "el arrendamiento o adquisición de inmuebles". **Decreto 1082 de 2015, art. 2.2.1.2.1.4.11:** "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento (…)".
- **Bienes arrendables:** solo los bienes fiscales; el inmueble es un bien de dominio particular del Municipio dentro de la propiedad horizontal (Ley 675 de 2001; EP 1594 de 2023), no un bien de uso público.
- **Código Civil**, arts. 1973 y siguientes y 1996 y siguientes (arrendamiento de cosas e inmuebles), y **Código de Comercio**, arts. 518 y siguientes, en lo pertinente.
- **Cláusulas excepcionales:** por tratarse de un arrendamiento de un bien fiscal, no se pactan; las facultades de terminación y restitución son las convenidas en el contrato.

- **Decreto 1082 de 2015, art. 2.2.1.1.1.6.1:** deber de análisis del sector; en la contratación directa no se aplican factores de escogencia y calificación, sino la idoneidad del contratista y la conveniencia del negocio.

6. ANÁLISIS DEL SECTOR

En atención al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Sabaneta, en la etapa de planeación, presenta el análisis del sector relativo al objeto del proceso desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. De esto se deja constancia en documento anexo.

7. REQUISITOS HABILITANTES

Requisitos legales del arrendatario (persona jurídica):

1. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor a 30 días, que acredite objeto social compatible y facultades del representante legal (y autorización del órgano social si los estatutos la exigen).
2. Copia del RUT.
3. Copia de la cédula del representante legal.
4. Paz y salvo de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales de los últimos seis meses, certificado por el revisor fiscal o representante legal (artículo 50 de la Ley 789 de 2002; con tarjeta profesional y certificado de la Junta Central de Contadores si firma contador o revisor fiscal).
5. Certificados de antecedentes disciplinarios (Procuraduría) y de boletín de responsables fiscales (Contraloría) de la persona jurídica y del representante legal, con vigencia no superior a 30 días.
6. Certificado de antecedentes judiciales del representante legal.
7. Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas – RNMC del representante legal.
8. Certificado del REDAM del representante legal.
9. Consulta de inhabilidades por delitos sexuales contra menores de edad (Ley 1918 de 2018) del representante legal.
10. Declaración de no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidades.
11. Compromiso anticorrupción.
12. Registro en SECOP II (pantallazo).
13. Certificación bancaria.

Requisitos por parte del Municipio (anexos al expediente): certificado de tradición y libertad actualizado del inmueble (vigencia no superior a 30 días), estudio de títulos, ficha catastral, constancia escrita de la decisión del Municipio sobre el uso de la unidad en el reglamento

de propiedad horizontal y certificación de disponibilidad del espacio expedida por la Secretaría de Movilidad y Tránsito.

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

En la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación; la selección se realiza atendiendo a la idoneidad del contratista y a la conveniencia del negocio. Se selecciona a ASF SOLUCIONES S.A.S. porque: (i) es el concesionario del servicio ZER y está obligado a contar con sede y centro de atención al usuario; (ii) solicitó formalmente el espacio; y (iii) el canon se fija con base en el mercado, lo que asegura que el Municipio perciba el valor que obtendría de cualquier otro interesado. La conveniencia del espacio obedece a su ubicación próxima a la Secretaría de Movilidad y Tránsito.

Requisitos de idoneidad: persona jurídica concesionaria del servicio ZER, vigente y sin incumplimientos, con capacidad legal para contratar.

9. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

El artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 (artículo 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes) permiten a la entidad determinar la necesidad de exigir garantías en la contratación directa atendiendo a la naturaleza del objeto y la forma de pago. Dado que el arrendatario ocupará un bien público y que el canon se paga mensualmente, se exigen:

- **Cumplimiento:** 20 % del valor de los cánones de doce (12) meses vigentes (actualizable con cada reajuste), para amparar el pago de cánones y excedentes de servicios, los perjuicios derivados del incumplimiento y la restitución del espacio; vigencia de doce (12) meses y 6 meses más, renovable cada año.

10. RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

El Municipio de Sabaneta, de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.1.3.1, 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología de Colombia Compra Eficiente, tipifica, estima y asigna los riesgos así:

N°	Tipo / clase	Descripción y consecuencia	Prioridad / asignación (% Mun. / Contr.)	Tratamiento y monitoreo
1	Operacional – general, interno, planeación	Errores en la etapa precontractual (estudios, mercado, títulos) que afecten el objeto o generen desequilibrio.	**Alta** Municipio (100 / 0)	Revisión jurídica y financiera del expediente; certificado de tradición actualizado antes de firmar.
2	Operacional – externo, selección	Errores del contratista en los documentos aportados.	**Extrema** Contratista (0 / 100)	Verificación de documentos por la Oficina Jurídica.
3	Financiero – impago	Mora o impago del canon o de servicios por el arrendatario; pérdida de ingresos.	**Alta** Contratista (0 / 100)	Pago anticipado; garantía de cumplimiento; terminación por mora de dos cánones; intereses y cláusula penal.

N°	Tipo / clase	Descripción y consecuencia	Prioridad / asignación (% Mun. / Contr.)	Tratamiento y monitoreo
4	Operacional – deterioro del bien	Daños al espacio o a zonas comunes por el uso del arrendatario.	**Media** Contratista (0 / 100)	Acta de entrega con inventario; garantía; indemnidad; inspección.
5	Jurídico – copropiedad	Diferencia entre el uso de oficina y la destinación de la unidad (depósito de vehículos) en el reglamento de propiedad horizontal, o cuestionamiento del uso por una autoridad urbanística.	**Media** Municipio (100 / 0)	Decisión escrita del Municipio como propietario del 100 % de los coeficientes; reforma del RPH durante la ejecución; concepto de Planeación; declaración del arrendatario y terminación sin penalidad si una autoridad ordena cesar el uso por causa no imputable a él.
6	Jurídico – renovación y permanencia	Pretensión de renovación del arrendamiento (arts. 518 y ss. C. Co.) o de permanencia tras el vencimiento.	**Alta** Compartido (50 / 50)	Plazo largo ligado a la concesión (superior a dos años), sin prórroga ni renovación automática; destinación exclusiva a actividades de la concesión y no a un establecimiento de comercio; terminación unilateral con preaviso; renuncias; restitución con sanción.
7	Jurídico – selección objetiva	Cuestionamiento de la modalidad de contratación directa o de trato preferente al concesionario.	**Media** Municipio (100 / 0)	Canon de mercado; publicidad en SECOP II; ordenación a cargo de Servicios Administrativos; invitación pública como alternativa.
8	Operacional – necesidad del bien	La Administración requiere el espacio para sus funciones durante el plazo.	**Baja** Municipio (100 / 0)	Terminación unilateral con preaviso de 30 días y sin indemnización.
9	Contractual – terminación de la concesión	Terminación, caducidad o liquidación anticipada del Contrato de Concesión SAB-05-004-26.	**Media** Contratista (0 / 100)	Terminación de pleno derecho del arrendamiento; restitución en máximo 30 días.
10	Regulatorio – nuevas normas	Cambios normativos que afecten las condiciones del arrendamiento o los tributos (IVA, predial).	**Baja** Compartido (50 / 50)	Seguimiento por la supervisión; modificación contractual.
11	Naturaleza / orden público	Eventos de la naturaleza o alteraciones del orden público que afecten el uso del espacio.	**Media** Compartido (50 / 50)	Seguros; protocolos de seguridad de la edificación.
12	Financiero – desactualización del canon	El canon pactado puede apartarse del valor de mercado durante el plazo del contrato, ligado a la concesión.	**Media** Municipio (100 / 0)	Reajuste anual por IPC; modificación del canon por acuerdo escrito.
13	Financiero – consumo de servicios	Consumo de energía o agua superior al consumo base incluido en el canon.	**Media** Contratista (0 / 100)	Medidores independientes; consumo base definido; excedentes cobrados a tarifa EPM.

11. MIPYME

Para contratación directa: N/A.

12. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por el Secretario de Movilidad y Tránsito del Municipio de Sabaneta, JORGE HUMBERTO TABARES TAMAYO, o quien haga sus veces. Será competente para supervisar y controlar la debida ejecución del contrato y sus modificaciones, debiendo cumplir las obligaciones consagradas en el manual de contratación del Municipio.

Sus responsabilidades, además de entregar y recibir el espacio, consisten en verificar el pago oportuno de los cánones y de los servicios, la vigencia de las garantías, el uso conforme a la destinación, el estado del espacio y el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal; formular los requerimientos a que haya lugar, y presentar un informe de ejecución, todo ello conforme al Estatuto General de Contratación, el Sistema de Gestión de Calidad del Municipio y los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

13. COMITÉ EVALUADOR

Para contratación directa: N/A.

14. PROTOCOLO DE INDISPONIBILIDAD DEL SECOP II

El protocolo está dirigido a los usuarios del SECOP II en los eventos en los cuales la plataforma presenta fallas generales o particulares que interrumpan el normal desarrollo de los procesos de contratación. En el evento de presentarse una falla particular o general en el Municipio de Sabaneta, el medio de comunicación para los interesados serán los correos electrónicos contactenos@sabaneta.gov.co y notificacionesjudicialesme@gmail.com.

El aviso de indisponibilidad será publicado en:

https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/protocolo_de_indisponibilidad_secop_ii.pdf

15. ANEXOS

Como anexos al estudio previo se aportan:

SI	N/A	Descripción del anexo
X		Análisis del sector económico
X		Estudio de títulos del inmueble 001-1507370
X		Estado jurídico / certificado de tradición y libertad
X		Ficha predial N° 801037166, escritura pública 1594 de 2023 y sus aclaraciones (1975 y 2474 de 2023)
X		Estudio de mercado inmobiliario y costos operativos; estudio de servicios públicos
X		Solicitud del concesionario

SI	N/A	Descripción del anexo
	X	Certificado de disponibilidad presupuestal (no aplica: el contrato genera ingreso y no compromete gasto)

(Firmado digitalmente a través de la plataforma SECOP II)

Proyectó	Aprobó	Revisó
María Elisa Jaramillo Piedrahita Abogada – Jurídica Sabaneta	Juan Camilo Valencia Vásquez Secretario de Servicios Administrativos	Davinson Estic Vélez Ríos Secretario de Movilidad y Tránsito (E)