ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARRENDATARIO)

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL DE CONFORMIDAD CON LOS NUMERALES 7 Y 12 DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 80 DE 1993, LA LEY 1150 DE 2007, LA LEY 1474 DE 2011 Y EL DECRETO 1082 DE 2015.

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

El municipio de El Peñol Antioquia es una entidad de orden territorial, que goza de la autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la Ley , además, como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El municipio de El Peñol, en busca del cumplimiento de los fines de la entidad, posee un (1) vehículo tipo bus identificado con la placa OML375, que son utilizados para el transporte de la comunidad con actores deportivos, culturales, sociales así mismo con los diferentes programas que se adelantan en la entidad y demás necesidades.

El cuidado de los bienes públicos es de gran importancia para el desarrollo de la comunidad que se beneficia de los mismos, de su cuidado y buen uso dependen la vida útil de estos.

La Administración municipal no cuenta con un parqueadero propio donde puedan ser estacionados los vehículos de Propiedad del Municipio en el tiempo que no son utilizados.

Con el fin de preservar, conservar y mantener seguro el vehículo de propiedad del municipio de El Peñol, se hace necesario realizar contrato de arrendamiento de una (1) celda de parqueadero cubierto de al menos 14 metros cuadrados y que se encuentre disponible para el estacionamiento del vehículo las 24 horas del día.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1. Objeto:

ARRENDAMIENTO DE CELDA PARA EL ESTACIONAMIENTO DEL BUS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE EL PEÑOL – ANTIOQUIA.

2.2. Aicance:

Se requiere contratar el arrendamiento de una (1) celda, para el parqueo del bus de propiedad del municipio de El Peñol, que cuente con disponibilidad las 24 horas del día, durante el tiempo de ejecución del contrato.

2.3. Especificaciones técnicas:

Una (1) celda de parqueadero cubierto de al menos 14 metros cuadrados y que se encuentre disponible para el estacionamiento del vehículo las 24 horas del día, que este cubierto con techo, se hace necesario para prestar el servicio por ocho (08) meses.

2.3.1. Perfil, idoneidad y experiencia del Arrendador

El Arrendatario deberá:

- Ser Una persona Natural o Jurídica Legalmente constituida sin impedimentos ni inhabilidades para contratar.
- Ser propietario o tener el uso y goce de un bien inmueble, el cual tenga disponibilidad para su arrendamiento.
- El inmueble debe estar ubicado en zona urbana y de fácil accesibilidad, contar con celda debidamente cubierta que proteja el vehículo del sol y la lluvia, con

una operación de 24 horas y que posea servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado y energía.

2.3.2. Actividades:

El objeto comprende las siguientes actividades específicas:

1) Poner a disposición del Municipio de El Peñol, la celda de estacionamiento para el bus con las especificaciones requeridas.

2) Garantizar la celda para el uso exclusivo del vehículo de propiedad del municipio de El Peñol

3) Garantizar condiciones adecuadas de seguridad y disponibilidad de apertura las 24 horas del día a el conductor adscrito al municipio de El Peñol para el ingreso y salida del vehículo de propiedad del municipio.

4) custodiar y cuidar el vehículo mientras se encuentre estacionado en el parqueadero.

2.4. Identificación del contrato a celebrar:

El contrato a celebrar se trata de un contrato de arrendamiento.

2.5. Clasificación del Servicio - CÓDIGOS UNSPSC: http://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Según el Clasificador de Bienes y servicios de las Naciones Unidas UNSPSC, acorde a lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, el servicio que se pretende contratar a través del presente proceso presenta la siguiente clasificación:

Código segmento	Código familia	Código clase	Código de Producto	Nombre o Producto
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.6. Origen de los recursos:

No. CDP	Rubros Presupuestales	Descripción del rubro	Objeto del CDP	Valor
776	09212020200703	Arrendamiento	Arrendamiento de celda para el estacionamiento del bus de propiedad del municipio de El Peñol – Antioquia.	$2.640.000
TOTAL				$2.640.000

2.7. Obligaciones del Arrendador

- Entregar el inmueble objeto del arrendamiento en buen estado de funcionamiento, libre de toda perturbación y gravamen;
- Realizar las reparaciones necesarias para mantener los inmuebles en óptimo estado de funcionamiento;
- En caso de presentarse hechos de fuerza mayor o caso fortuito EL ARRENDADOR deberá correr con los daños que tales hechos le causen a su propio Inmueble.
- Mantener en buen estado y efectuar a sus expensas todas las reparaciones necesarias.
- Entregar y mantener el inmueble a paz y salvo por toda clase de tributos con que se grabe la propiedad raíz, incluyendo entre otros Impuesto Predial, Valorizaciones y demás cargos fiscales con que se graven los inmuebles, en su calidad de propietario de los mismos;
- Obrar con lealtad y buena fe, evitando dilaciones u obstáculos que puedan presentarse.
- Elaborar y rendir los informes que le sean solicitados por el supervisor del contrato.
- EL ARRENDADOR no podrá invocar al momento de la restitución del inmueble condiciones físicas, mejoras, o cualquier clase de concepto o sobre costo que

Carrera 18 No 02 -91 Plaza de Bolívar, El Peñol, Antioquia. NIT: 890980917-1 Código Postal 05500. Teléfono 851 58 51. Email: alcaldia@elpenol-antioquia.gov.co Web: www.elpenol-antioquia.gov.co

no haya sido expresamente previsto por las partes en el Acta de Entrega del inmueble suscrita por las partes al inicio del presente contrato, sin perjuicio de las obras necesarias de adaptación que realice EL ARRENDATARIO para el desarrollo de sus actividades, las cuales, no representarán ningún costo o indemnización a favor de EL ARRENDADOR.

- EL ARRENDADOR autoriza expresamente a EL ARRENDATARIO para que realice las obras necesarias para adecuar el inmueble objeto de arrendamiento al uso que le dará, sin que dichas reformas o mejoras conlleven algún tipo de indemnización o sobrecosto a favor del EL ARRENDADOR.
- Para todos los efectos inherentes al presente contrato EL ARRENDADOR se obliga a realizar todas las REPARACIONES NECESARIAS que deban realizarse sobre el inmueble objeto del presente contrato y EL ARRENDATARIO se obliga a realizar todas las REPARACIONES LOCATIVAS que deban realizarse sobre el inmueble objeto del presente contrato. Entiéndase por REPARACIONES NECESARIAS todo tipo de procedimientos y acciones encaminadas a reparar las deficiencias que presente el inmueble sobre estructuras o cuerpos sobre los cuales EL ARRENDATARIO no tiene acceso físico de forma directa., y que se requieran para el buen funcionamiento del inmueble y aquellas reparaciones locativas, si estas tienen origen en una fuerza mayor o caso fortuito. Entiéndase por REPARACIONES LOCATIVAS todo tipo de procedimientos y acciones encaminadas a reparar las deficiencias que presenten los inmuebles sobre estructuras o cuerpos en los cuales EL ARRENDATARIO tiene contacto físico directo.
- EL ARRENDADOR se obliga a recibir materialmente el inmueble en la fecha de terminación del contrato. Si en la fecha correspondiente EL ARRENDADOR no concurriere a recibir el inmueble, directamente o a través de persona autorizada por escrito para tal efecto, se tendrá como válida la entrega realizada poniendo a disposición de EL ARRENDADOR el inmueble arrendado debidamente desocupado y remitiéndole las llaves por correo certificado, si las hay.

2.8. Obligaciones del Municipio de El Peñol en su condición de Arrendatario:

- Hacer los pagos por concepto de canon de arrendamiento mes anticipado.
- Cuidar el inmueble recibido en arriendo y sus conexidades y mantenerlos en buen estado durante toda la vigencia del contrato, exceptuando el deterioro sufrido por el desgaste natural derivado del uso o el transcurso del tiempo.
- Destinar el inmueble única y exclusivamente para lo pactado en el objeto del contrato.
- En caso de que el inmueble requiriera adecuaciones, deberá mediar la autorización de la administración (en caso que, se trate de una propiedad horizontal) y serán por cuenta del arrendatario sin que pueda cobrarse o compensarse dicho costo
- Hacer los pagos por concepto de servicios públicos domiciliarios durante la vigencia del contrato y causados por el uso del bien.
- Deberá hacer entrega del inmueble, en las mismas condiciones en que lo recibió de acuerdo al acta de entrega, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo y uso legítimo.
- No subarrendar ni ceder total o parcialmente bajo ningún título el inmueble dado en arrendamiento, ni destinarlo para otros fines diferentes al pactado y acordado en la cláusula segunda, sin previo consentimiento del ARRENDADOR.
- Durante el plazo contractual y hasta la restitución efectiva del inmueble, tendrá a su cargo la obligación de pagar los servicios públicos del inmueble tomado en arriendo.
- Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil.

2.9. Plazo:

El plazo del contrato será de ocho (08) meses.

2.10. Lugar de ejecución:

El lugar de ejecución del presente contrato será en el municipio de El Peñol

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($2.640.000)

3.1. Forma de Pago:

El valor del canon de arrendamiento se pagará en ocho (8) cuotas de la siguiente manera:

Ocho (08) cuotas iguales por valor de Trescientos treinta mil pesos ($330.000), pagaderas el último día de cada uno de los meses comprendidos entre mayo a diciembre de 2023.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO – ANÁLISIS DEL SECTOR

La entidad requiere realizar la contratación de las celas de parqueadero objeto de arrendamiento durante ocho (08) meses del año 2023, adicionalmente teniendo en cuenta el sondeo realizado en el mercado y acorde a las capacidades de la entidad, se estima que el valor total del presente contrato asciende al monto de DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($2.640.000) impuestos incluido.

Dentro del proceso de análisis y comparación de los inmuebles que podrían satisfacer la necesidad de la entidad Municipal de acuerdo a las características del inmueble descritas, se consultó el mercado inmobiliario del Municipio de El Peñol en las diferentes agencias de arrendamiento del Municipio y se realizó consulta directa de espacios óptimos que cumplieran las particularidades técnicas y locativas de los inmuebles requeridos.

- **Arrendamientos Previamente realizados por Municipio:**

- C.A 49 del 2020, cuyo objeto fue: Arrendamiento de 2 celdas para las volquetas de propiedad del Municipio suscrito con el señor Humberto de Jesús Álzate Aristizabal, por cuatro meses y con un valor de un millón doscientos mil pesos ($1.200.000).
- C.A 20 del 2020, cuyo objeto fue: Arrendamiento de 3 celdas para los vehículos de propiedad del Municipio suscrito con el señor Luis Albeiro Gómez Cano, por valor de dos millones ciento sesenta mil pesos ($2.160.000)

Dentro de este proceso de consulta del mercado se pudo detectar un inmueble ubicado en la dirección Carrera 24 número 9-95 jurisdicción de El Peñol Antioquia el cual cumple desde el punto de vista técnico, jurídico y económico, las condiciones exigibles.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Conforme al Artículo 2 de la ley 1150 de 2007, las entidades públicas seleccionaran a los contratistas a través de las modalidades de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, **Contratación Directa** y Mínima Cuantía.

Según el literal i del numeral 4 del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, una de las formas de Contratación Directa son el ***Arrendamiento o adquisición de Inmuebles,*** modalidad contractual que está configurada, acorde con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 de la siguiente manera: *"Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble; 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".*

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Dado que se trata de una contratación directa y del tipo de contrato del que se trata (arrendamiento) la selección del bien a arrendar y con ello del Arrendador se hace teniendo en cuenta las condiciones técnicas del inmueble y que el precio se ajuste al valor del mercado para arrendamientos de inmuebles similares.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

Establecer acá según la contratación en concreto. Ver https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

En cumplimiento de las disposiciones consagradas en el artículo 4º de la ley 1150 de 2007; 15, 16, 17 y el Decreto, la entidad deberá tipificar los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos de acuerdo a las diferentes etapas Precontractual-Contractual-Post-contractual:

Los riesgos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato están determinados básicamente por circunstancias relacionadas con el incumplimiento del contrato, cumplimiento de las obligaciones contratadas y satisfacción de los requisitos legales para el contratista, los cuales se mitigan de conformidad con lo que se especifica en el numeral siguiente.

Según lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, garantizando así un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con dicho proceso, mejorando además la planeación de contingencias e incrementando el grado de confianza entre las partes; como lo establece el manual para la identificación y cobertura de riesgos emitido por Colombia Compra Eficiente.

Tipificación y Asignación de Riesgos: Se incluirán únicamente como riesgos, aquellos que son propios del incumplimiento del contrato.

TIPIFICACIÓN	POSIBILIDAD DE OCURRENCIA	ASIGNACIÓN
Incumplimiento del objeto del contrato	Improbable	100% al Arrendador
Incumplimiento en el pago de canon de arrendamiento: el Municipio no paga en la forma pactada en el contrato.	Improbable	100% al Municipio
Daños o hurto a los vehículos mientras estos estén estacionados en el parqueadero	improbable	100% al Arrendador

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

De conformidad con Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2105, *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".*

Para el presente caso, de acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se

determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

- En caso de presentarse problemas con el arrendamiento, el contratista se obliga a cumplir con lo solicitado. No obstante, se solicita al futuro contratista aportar copia de la póliza global de propiedad horizontal del bien inmueble, en caso de que aplique.
- Considerando que es claro para el Municipio y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales.
- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.
- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del canon de arrendamiento y con ello del valor del contrato.

9. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO LIBRE DE COMERCIO.

Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

10. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

El seguimiento y control de la ejecución del contrato resultante de este proceso se realizará según lo estipulado en el plan anual de supervisión e interventoría, así: La supervisión y/o interventoría será designado por la Alcaldesa Municipal de acuerdo con los lineamientos definidos en el plan de Supervisión e Interventoría de la entidad

11. ANEXOS

- Propuesta económica del contratista
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Fotocopia del documento de identidad

- Documento que acredite tener definida la situación militar, en los casos en que haya lugar.
- Certificado de no tener antecedentes disciplinarios (Procuraduría)
- Certificado de no tener antecedentes fiscales (Contraloría)
- Certificado de antecedentes penales expedido por la Policía Nacional
- Certificado sistema de registro nacional de medidas correctivas, código de policía.
- Registro actualizado del RUT
- Certificación de afiliación em seguridad social y riesgos laborales
- Formato diligenciado de no estar incurso en causales de inhabilidades e incompatibilidades establecidas en la Ley.

El Peñol, cuatro (4) de mayo de 2023.

GLADIS EMILSE ATEHORTUA USME
Secretaria de Educación, Cultura y Juventud

Funcionario / Contratista	Nombre	Firma
Proyectado por	Yessica Marisol Toro Ceballos Auxiliar Administrativa	Marisol Toro
Revisado por	Jonnathan Montes Ceballos Asesor Contratación	
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales.		

El presente proceso fue revisado y aprobado en comité de contratación según la siguiente acta:

Acta No. 19	Fecha: 12 de Mayo- 2023