RESOLUCIÓN No. 400 DE 2024
(18 de octubre)

"Por la cual se justifica la aplicación del procedimiento de selección de contratistas mediante Contratación Directa"

LA ALCALDESA MUNICIPAL DE EL AGRADO, HUILA

En uso de sus atribuciones normativas, especialmente las otorgadas por las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y su Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y,

CONSIDERANDO

Que la gestión de la Contratación Estatal es de suma importancia para la Administración Pública, máxime cuando de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Así mismo, y para el desarrollo de estos mandatos vinculantes, nuestra Carta Política ha diseñado en su parte orgánica, toda una estructura conformada por entidades que tratan de cubrir los diferentes frentes del accionar estatal, los cuales poseen una marco de competencias fijados en la Constitución y en la Ley.

Que dentro de ese andamiaje y específicamente al ocuparse de la organización territorial, el Artículo 286 Superior, incluyó como entidad territorial, a los Municipios, a los cuales dotó de autonomía para la gestión de sus intereses, con sujeción a los límites señalados en la Constitución y la Ley, facultándoseles en tal orden para gobernarse por autoridades propias (1), ejercer las competencias que les correspondan (2), administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones (3), y, participar en las rentas nacionales.

Que El Municipio es la estructura básica de la organización estatal, lo que sugiere el adelantar las medidas indispensables para satisfacer las necesidades básicas no resueltas de las comunidades a su cargo. Para lo cual debe prestar servicios requeridos por medio del personal de planta y contratar los servicios de personal externo cuando sea necesario,

Que el contrato es un "acto jurídico voluntario, una declaración de voluntad, que tiene por objeto establecer una relación jurídica entre dos personas, obligando a la una para con otra a determinada prestación". Se trata de un negocio jurídico en el sentido de que es el resultado de un acto

dispositivo o de autorregulación de intereses de dos o más sujetos con efectos jurídicos para crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

[…] el artículo 1° de la Ley 80 de 1993 –Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en adelante EGCAP–, determina que su objetivo es disponer de reglas y principios que rigen los contratos de las Entidades Estatales y, en ese sentido, el artículo 32 ibidem define los contratos estatales como "todos los actos jurídicos, generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere este estatuto [art.2], previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad".

Que aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

[…] en los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una Entidad Pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el EGCAP. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 menciona sobre los contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles lo siguiente. *"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".*

Que la Administración Municipal pretende darle uso y proveer de utilidades financieras al Municipio mediante la contratación en la modalidad de arrendamiento en el bien inmueble Ubicado en el casco urbano del Municipio del Agrado, Carrera 4 No. 5 – 44 , se identifica con la matrícula

inmobiliaria 202-58926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. (Área de la Antigua Cárcel), Área mínima de 163.58 M2; el cual tienen plena disposición para el ejercicio de las actividades que serán desarrolladas por La Red ILM S.A.S.

Que, la citada sociedad realizará las actividades en la oficina del Centro Operación Municipal Ubicado en el casco urbano del Municipio del Agrado, Carrera 4 No. 5 – 44 , se identifica con la matrícula inmobiliaria 202-58926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. (Área de la Antigua Cárcel), Área mínima de 163.58 M2; que serán: la Actualización Catastral del Municipio del Agrado, Huila, que consiste en visitar y realizar la calificación de las unidades constructivas en la plataforma Cica, realizar la correspondiente cartografía de los predios tanto en el área urbana y rural, junto con la toma de registro fotográfico; como también habrá atención al público, y se dispondrá de un equipo de edición cartográfica.

Que se presenta la necesidad de darles una utilidad, la cual considera la Administración Municipal, se puede entregar a un tercero para que haga un buen uso, respetando las buenas costumbres y logre un aprovechamiento de uso que permita un buen beneficio mutuo, tanto para el municipio, por su retribución económica por el arrendamiento, como para el arrendatario quien podrá ejercer su actividad plenamente en dichas locación.

Que es necesario adelantar mediante contratación directa, el proceso de selección que tiene por objeto **"ARRENDAMIENTO DE 163,58 M2 (ANTIGUA CÁRCEL) DEL BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"** todo ello de conformidad con el fundamento a lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El valor pactado para el presente contrato asciende a la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE IVA INCLUIDO.**

Que, atendiendo el contenido de la prestación antes descrita, la tipología a utilizar y la idoneidad del potencial contratista, se ha estimado viable proveer por vía de contratación directa.

Que, en orden a lo expuesto, la Alcaldesa Municipal de El Agrado (H),

Proyectó: Asesoria Juridica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP S.A.S
Firma

Revistó: Asesoria Juridica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP S.A.S
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nelffy Rincón Méndez
Firma

RESUELVE:

Artículo primero: Adelantar mediante contratación directa, el proceso de selección que tiene por objeto **"ARRENDAMIENTO DE 163,58 M2 (ANTIGUA CÁRCEL) DEL BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"** , todo ello de conformidad con el fundamento a lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Artículo segundo: El presente contrato no genera obligaciones económicas para el municipio.

Artículo tercero: El estudio previo y demás documentos precontractuales relativos al presente proceso de selección de contratistas y especialmente a las condiciones exigidas para contratar, podrán ser consultados en las instalaciones de la Administración Municipal de El Agrado, ubicada en la Carrera 4 Nro. 5-48 del área urbana de la localidad.

Artículo cuarto: Contra la presente resolución no procede recurso alguno, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la ley 1437 de 2011 *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo"*.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el municipio de El Agrado, Huila, el día dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

MARÍA NELFFY RINCÓN MÉNDEZ
Alcaldesa Municipal

Proyectó: Asesoria Juridica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP S.A.S
Firma

Revistó: Asesoria Juridica
Nombre: LEIVA VALENZUELA LAW GROUP S.A.S
Firma

Aprobó: Alcaldesa Municipal
Nombre: María Nelffy Rincón Méndez
Firma

ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA, NECESIDAD Y OPORTUNIDAD

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO**					
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	**ALMACÉN MUNICIPAL**					
FECHA	**OCTUBRE DE 2024**					
OBJETO	**"ARRENDAMIENTO DE 163,58 M2 (ANTIGUA CÁRCEL) DEL BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"**					
PRESUPUESTO ASIGNADO	**NO APLICA.**					
MODALIDAD DE SELECCIÓN Marque con una X	**Licitación Pública**	**Selección Abreviada**	**Concurso de Méritos**	**Mínima Cuantía**	**Contratación Directa**	
					X	
CAUSAL	**ARRENDAMIENTO**					
CLASIFICACIÓN UNSPSC	**Nombre**	**Segmento**	**Familia**	**Clase**	**Producto**	
	Arrendamiento de tierras	80000000	80130000	80131500	80131503	
TIPO DE CONTRATO	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**					

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

La gestión de la Contratación Estatal es de suma importancia para la Administración Pública, máxime cuando de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Así mismo, y para el desarrollo de estos mandatos vinculantes, nuestra Carta Política ha diseñado en su parte orgánica, toda una estructura conformada por entidades que tratan de cubrir los diferentes frentes del accionar estatal, los cuales poseen una marco de competencias fijados en la Constitución y en la Ley.

El artículo 63 de la Constitución Política señala que *"Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables"*

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

La Ley 80 de 1993 establece en su artículo tercero que *"Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. (...) Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones".*

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece que 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.

Con ocasión a lo expuesto, la Administración Municipal pretende darle uso y proveer de utilidades financieras al Municipio mediante la contratación en la modalidad de arrendamiento en el bien inmueble Ubicado en el casco urbano del Municipio del Agrado, Carrera 4 No. 5 – 44 , se identifica con la matrícula inmobiliaria 202-58926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. (Área de la Antigua Cárcel), Área mínima de 163.58 M2; el cual tienen plena disposición para el ejercicio de las actividades que serán desarrolladas por La Red ILM S.A.S.

La citada sociedad realizará las actividades en la oficina del Centro Operación Municipal Ubicado en el casco urbano del Municipio del Agrado, Carrera 4 No. 5 – 44 , se identifica con la matrícula inmobiliaria 202-58926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. (Área de la Antigua Cárcel), Área mínima de 163.58 M2; que serán: la Actualización Catastral del Municipio del Agrado, Huila, que consiste en visitar y realizar la calificación de las unidades constructivas en la plataforma Cica, realizar la correspondiente cartografía de los predios tanto en el área urbana y rural, junto con la toma de registro fotográfico; como también habrá atención al público, y se dispondrá de un equipo de edición cartográfica.

Expuesta la condición de favorabilidad por su finalidad de uso, propiedad del municipio, surge la necesidad de darles una utilidad, la cual considera la administración municipal, se puede entregar a un tercero para que haga un buen uso, respetando las buenas costumbres y logre un aprovechamiento de uso que permita un buen beneficio mutuo, tanto para el municipio, por su retribución económica por el arrendamiento, como para el arrendatario quien podrá ejercer su actividad plenamente en dichas locación.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Es de resaltar que en atención a que los inmuebles son de propiedad del municipio de El Agrado Huila, el contrato de arrendamiento estatal no es objeto de prórroga automática ni de renovación tácita, puesto que no pueden regirse por las disposiciones del Derecho Civil que consagran la prórroga automática y la renovación táctica, reitero la Sección Tercera del Consejo de Estado.

Estas normas, explicó el alto tribunal, generarían una permanencia indefinida en la relación contractual, lo que viola las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativas y los fines y principios de la contratación pública desarrollados en la Ley 80 de 1993.

Además, la continuidad en la ejecución del arrendamiento luego del vencimiento del término no logra configurarlo, pues se exige el documento escrito como formalidad esencial, advirtió el fallo. Por otro lado, aseguró que no existe precedente jurisprudencial referente a que el arrendamiento de inmuebles de uso público esté prohibido por el solo hecho de que otro sea el uso y goce a favor de un particular, por tanto, la conclusión, en cada caso, debe derivarse del contenido específico del contrato.

Así las cosas, en los contratos de arrendamiento de propiedad del Estado, la entidad estatal no puede pactar, ni se le puede imponer, una renovación obligatoria, irrevocable e indefinida a favor del arrendatario particular, pues esto configuraría una situación legal de permanencia, más allá del término del contrato estatal. De esta manera, la corporación estableció que los locales comerciales ubicados en un aeropuerto público son bienes fiscales por razón de su destinación y, así, el arrendamiento de sus áreas está permitido.

Tratándose de bienes afectos a un servicio público, la noción del interés general se impone sobre el derecho individual, por manera que ciertamente el contrato y la Ley de derecho privado no pueden ser llamadas en su aplicación, en contravía de los fines del servicio público", agregó, (Consejo de estado, Sección tercera, sentencia 25000232600020010147701 (29851), oct.
29/14, C.P. Hernan Andrade).

Por lo anterior, se hace evidente y justificada la necesidad que la entidad municipal desea satisfacer con este proceso de arrendamiento.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES

2.1. OBJETO	**"ARRENDAMIENTO DE 163,58 M2 (ANTIGUA CÁRCEL) DEL BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"**

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

2.1.2. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE	De conformidad con la necesidad que se pretende satisfacer, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble que cumpla con las siguientes especificaciones: 1. Ubicado en el casco urbano del Municipio del Agrado, Carrera 4 No. 5 – 44 , se identifica con la matrícula inmobiliaria 202-58926 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Garzón. (Área de la Antigua Cárcel) 2. Área mínima de 163.58 M2
2.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:	**1.** Suministrar toda la información requerida por la entidad **2.** Cumplir el objeto del contrato, realizando la ejecución de la misma de conformidad con lo acordado. **3.** Indemnizar y/o asumir todo el daño que se acuse a terceros, a bienes propios o de terceros, o al personal contratado para la ejecución del contrato, por causa o con ocasión del desarrollo del mismo. **4.** Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por celebracion, ejecucion, y liquidacion del contrato **5.** El contratista deberá suscribir el documento de liquidación. **6.** No acceder a peticiones, amenazas o cualquier tipo de burla, desafío, reto, o provocación de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho, garantizando un comportamiento recto e idóneo en desarrollo de las actividades propias del objeto contractual.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:	1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado salvo el deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al Arrendador/ Municipio el canon de arrendamientos, dentro de los plazos y las condiciones aquí pactadas. 3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias, previa autorización del Arrendador/ Municipio. 4. Informar oportunamente al Arrendador sobre alguna eventualidad que resulte perjudicial para los intereses de la administración. 5. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador/ Municipio. 6. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo. 7. Informar y solicitar al ente territorial las mejoras que se pretendan realizar en el inmueble, se aclara que las mismas estarán a cargo del arrendatario y no serán reconocidas y canceladas por el arrendador. 8. Las demás que se pacten dentro del presente contrato, y aquellas que respeten el orden público y las buenas costumbres.
2.4. DERECHOS DEL CONTRATISTA	Realizar el uso y goce específico del inmueble.
2.5. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:	1. Entregar a el Arrendatario las instalaciones en óptimas condiciones 2. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza del presente contrato 3. Designar supervisor que verifique el cumplimiento del objeto del presente contrato 4. Atender las solicitudes y requerimiento que se realicen por parte del arrendatario en pro del cumplimiento del objeto contractual. 5. Librar al Arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble
2.6. PLAZO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del contrato será de SEIS (06) MESES, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, sin superar la presente vigencia fiscal. Su vigencia será por el plazo del contrato y cuatro (04) meses más.
2.7. LUGAR DE EJECUCIÓN	La ejecución del contrato se realizará en el Municipio de El Agrado, Huila.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN

Para efectos de determinar la modalidad de selección del contratista que se va a implementar, se tiene en cuenta aspectos determinantes como son el objeto a contratar, el cual se analiza teniendo como base la normatividad vigente en materia de contratación Estatal, como son la Ley 80 de 1993 y en especial al Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, determina las modalidades de selección en la cual especifica que, la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

Respecto de la Contratación Directa, el literal i del numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, indica que es una modalidad de selección objetiva prevista, el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015 dispone que: " *Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

Por lo anteriormente expuesto, se adelantará la presente contratación mediante la modalidad de Contratación Directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Código Civil Colombiano DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ARTÍCULO 1973. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. CAPÍTULO I. DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS ARTÍCULO 1974. Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción".

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

4.1. Análisis del sector económico

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales tienen el deber de realizar 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.

En primer término, tenemos que la contraprestación para el presente proceso es justa para las dos partes, no es ni irrisoria, ni tampoco exageradamente elevada, valga decir, corresponde con la naturaleza del contrato a ejecutar, y para calcular la misma se han tenido en cuenta las siguientes variables que soportan y justifican el valor estimado y sugerido para esta contratación:

1. Las contribuciones que se deben pagar por ley en materia de seguridad social integral y parafiscal.
2. Las especificaciones del bien inmueble que se pretende arrendar.
3. La baja oferta de bienes con las características requeridas.
4. El plazo de ejecución inicialmente estimado y dentro del cual se requiere el servicio a contratarse, es otro aspecto que incide en la determinación del valor sugerido, cuyo pago se sugiere sea realizado de manera parcial a medida que se avance en la ejecución del objeto.

4.1.1. Legal

Dada la naturaleza de la entidad contratante, su régimen jurídico en la materia corresponde al señalado entre otras, en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. Por lo tanto, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que " *Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública"

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

4.1.2. Comercial

De acuerdo con la naturaleza de los servicios requeridos y el ámbito al que corresponde la jurisdicción del Municipio de El Agrado (Ente territorial calificado como uno de Sexta Categoría), los costos de la remuneración de este tipo de servicios se han previsto por los periodos de ejecución y causación similares al que se pretende contratar.

4.1.3. Organizacional

Para realizar este proceso es necesario que el Municipio cuente con la propiedad de un inmueble que tenga un área mínima de 163.58 m2.

4.1.4. Técnica

En virtud al objeto que define esta contratación resulta necesario para la Administración Municipal realizar directamente el **"ARRENDAMIENTO DE 163,58 M2 (ANTIGUA CÁRCEL) DEL BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"**

4.1.5. Análisis del riesgo

La entidad contratante ha realizado un completo análisis de los riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio financiero del contrato, el cual se encuentra consignado en el apartado pertinente de este documento

4.1.6 Análisis histórico de contratos similares en la entidad

NÚMERO Y AÑO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2019	"EL MUNICIPIO DE EL AGRADO, EN CALIDAD DE ARRENDADOR, CONCEDE AL ARRENDATARIO EL USO Y GOCE DE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 1 No. 6-28, PARQUE MALECÓN, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN NEGOCIO COMERCIAL DE VENTA DE COMIDAS RÁPIDAS"	$170.000

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

2024	"ARRENDAMIENTO DE PARQUEADERO DE VEHÍCULOS PARA EL PARQUE AUTOMOTOR DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE EL AGRADO, DEPARTAMENTO DEL HUILA"	$7.500.000

4.2. Presupuesto

El valor pactado para el presente contrato asciende a la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE IVA INCLUIDO,** si hubiere lugar a ello, y todos los costos directos e indirectos en que debe incurrir el contratista.

4.3. Forma de Pago.

El Contratista (Arrendatario) pagará al Municipio (Arrendador) el canon de arrendamiento de la siguiente manera: Seis (06) pagos mensuales por el valor de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000) M/CTE IVA INCLUIDO**. Los pagos se deberán realizar dentro de los cinco (05) días siguientes al vencimiento del mes cumplido

4.4. Supervisión

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, se establece que el contrato que se derive del presente proceso de selección será vigilado a través de un supervisor.

La supervisión del presente contrato será realizada por el ALMACENISTA MUNICIPAL, quien es responsable, además de las funciones inherentes a su cargo, de las siguientes:

1. Verificar que el contratista cumpla con las obligaciones descritas en el presente contrato.
2. Informar respecto a las demoras o incumplimientos del contratista.
3. Certificar el cumplimiento del contratista.
4. Elaborar los proyectos de Acta de Iniciación, Suspensión y Liquidación del Contrato.

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

5. Verificar el pago mensual que por Ley debe realizar el contratista sobre los aportes al Sistema de Seguridad Social y, el pago de aportes parafiscales si está obligado a ello.
6. Realizar requerimientos escritos cuando lo considere necesario.

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Con el fin de garantizar que la persona se encuentra en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, según lo establecido por el Art. 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se requiere:

5.1. Documentos necesarios para la aceptación de la contratación:

La oferta presentada debe contener como mínimo: **1.** Carta de Presentación. **2.** Hoja de vida en formato único de la función pública, con las certificaciones que demuestren el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos para esta contratación. **3.** No encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de que tratan los artículos 8 y 9 de la ley 80 de 1993 y demás disposiciones legales pertinentes.

5.2. Lugar y forma de presentación de la documentación requerida:

La documentación requerida y cuya entrega está a cargo del oferente, debe ser presentada en la Secretaría Gobierno y Servicios Administrativos, ubicada en la Carrera 4 Nº 5-48 del Agrado - Huila, o al medio de contacto electrónico que se señale para tal fin.

5.3. Documentos para la suscripción del contrato: Para la suscripción del contrato, se debe anexar los siguientes documentos:

- PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA DEBIDAMENTE SUSCRITA Y FIRMADA
- FOTOCOPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA
- TARJETA PROFESIONAL (SI APLICA)
- ANTECEDENTE PROFESIONALES Y DE VIGENCIA (SI APLICA)
- DECLARACIÓN DE BIENES Y RENTAS Y CONFLICTO DE INTERÉS, LEY 2013 DE 2019.
- RUT
- CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS VIGENTE (PROCURADURÍA)
- CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES VIGENTE (CONTRALORÍA)
- CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES-POLICÍA NACIONAL
- CONSTANCIA DE REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS (RNMC)

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

- AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL OFERENTE PARA CONSULTA DE INHABILIDADES POR DELITOS SEXUALES CONTRA MENORES DE EDAD
- CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DE DELITOS SEXUALES
- CERTIFICADO REDAM (REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS)
- CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL Y ESCRITURA PÚBLICA.
- DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO DE AUSENCIA DE INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES
- PAZ Y SALVO MUNICIPAL VIGENTE
- CERTIFICACIÓN BANCARIA
- COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.6.3., del Decreto 1082 del 2015, se debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento.

El Municipio ha definido un sistema de administración de riesgos en aras de reducir la exposición de este proceso de selección de contratistas a los diferentes eventos que de esta naturaleza se pueden presentar, en las etapas pre contractuales, contractuales y pos contractuales, igual que aquellos que puedan alterar la eficacia del proceso contractual y la legitimidad competencial de la entidad.

Este sistema ha sido implementado previo establecimiento del contexto social, económico y político en el cual se adelanta el proceso de selección de contratistas, identificando los riesgos propios, los comunes a los procesos de contratación y los atinentes a este proceso de selección, según los lineamientos establecidos en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación dispuesto por la Agencia Presidencial Colombia Compra Eficiente.

Con base en el anterior contexto, se han identificación de los riesgos que a continuación se exponen:

No.	DESCRIPCIÓN	DEFINICIÓN
1	Variación de los precios que experimente el servicio en el mercado	Se trata de aumento que en el mercado local presenten los servicios y sus componentes directos e indirectos.
2	Insuficiencia de insumos, información o capacidad para ejecutar el contrato	Refiere la carencia temporal o permanente de los insumos e información con que debe contar el contratista para ejecutar su prestación, igual que su imposibilidad de ejecutarlo.

	No.	1	2
IDENTIFICACIÓN GENÉRICA	Clase	Específico	Específico
	Fuente	Externo	Interno
	Etapa	Ejecución	Ejecución

	Consecuencia de su ocurrencia	Alteración del equilibrio económico contractual	Afectación de la necesidad a satisfacer
	Probabilidad	Improbable	Raro
	Impacto	Menor	Menor
	Valoración	4	3
	Categoría	Bajo	Bajo
RESPONSABLE		Contratista	Entidad contratante – Contratista
TRATAMIENTO / CONTROLES A IMPLEMENTAR		Optimizar los criterios de determinación del presupuesto oficial	Coordinar interna y externamente las condiciones para una adecuada ejecución contractual
IMPACTO LUEGO DE TRATARLE	**Probabilidad**	Improbable	Raro
	Impacto	Menor	Menor
	Valoración	4	3
	Categoría	Bajo	Bajo
SEGUIMIENTO	**¿Afecta la ejecución contractual?**	Si	Si
	Responsable de implementar su tratamiento	Dependencia originadora de la necesidad	Dependencia originadora de la necesidad
	Fecha de inicio del tratamiento	Época de inicio de ejecución del contrato	
	Fecha de terminación del tratamiento	Época de liquidación del contrato	
MONITOREO Y REVISIÓN	**Cómo se realiza**	Revisión permanente de las condiciones contractuales	Seguimiento al flujo de información entidad contratante - contratista
	Periodicidad	Mensual	Permanente

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireva Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireva Almario Chaux.
Firma

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

El 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 del 2015 señala:

"No obligatoriedad de garantías. 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."

Por lo cual, dado el objeto del contrato, plazo y forma de pago, no se requieren garantías, ya que la forma de pago es por pagos parciales previo visto bueno del supervisor asignado, es decir, pago contra entrega a recibo y satisfacción del servicio. De igual manera, históricamente la entidad no registra antecedentes sustanciales respecto a la declaratoria de siniestros por incumplimientos del contrato de este tipo.

8. PROCESO DE CONTRATACIÓN BAJO ACUERDO COMERCIAL

(Numeral 20, del artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015)

Se encuentran excluidos todos los contratos realizados mediante la modalidad de Invitación de Mínima Cuantía y Contratación Directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007, pues a estos no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por los mismos.

RESPONSABLES ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA

CARGO	NOMBRE	FIRMA
Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024	LUZ MIREYA ALMARIO CHAUX	
LUGAR Y FECHA:	Agrado Huila, 18 Octubre de 2024	

Proyectó: Apoyo Jurídico.
Nombre: Leidy Leonor Amaya Diaz.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma

Revisó: Secretaria de Hacienda con Funciones Encargadas de Almacén Municipal - Decreto 091 del 2024
Nombre: Luz Mireya Almario Chaux.
Firma