ESTUDIO PREVIO - JUSTIFICACIÓN

Información Presupuestal

N° CDP	VALOR	N° APROPIACIÓN
00095	$75.333.467,oo	2.1.2.02.02.007

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, reglamentado por el artículo 2.2.1.1.2.1.1. Decreto 1082 del 2015 se hace necesario la elaboración y suscripción de un Estudio Previo que estará conformado por los documentos definitivos que servirán de soporte para la presente contratación.

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

La Administración Municipal de Amagá tiene como objetivo principal servir a los intereses generales de los habitantes del Distrito, conforme a los principios constitucionales establecidos en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, así como las normas legales vigentes. Su actividad se fundamenta en principios como igualdad, imparcialidad, buena fe, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, responsabilidad, transparencia, publicidad, contradicción, polivalencia e interdisciplinariedad, entre otros, que rigen la Administración Pública y sus servidores.

En este contexto, el equipamiento municipal comprende edificaciones y espacios de uso predominantemente público, diseñados para proporcionar servicios de bienestar social, apoyo a actividades económicas y funciones administrativas. Estos espacios se clasifican según su finalidad: salud, educación, comercio y abasto, cultura, recreación, deporte, administración, seguridad y servicios públicos.

En el caso del municipio de Amagá, aunque cuenta con infraestructura física para el equipamiento municipal, los espacios disponibles son insuficientes para satisfacer las necesidades administrativas, lo que ha llevado a un problema de hacinamiento en las oficinas municipales. Esta situación afecta la operatividad y calidad del servicio, dificultando el cumplimiento eficiente de las actividades estatales.

Para superar esta limitación, el municipio ha identificado la necesidad de arrendar un inmueble construido en material, en buen estado y con espacios amplios, que permita reubicar dependencias esenciales de la Administración Municipal. Este arrendamiento busca fortalecer institucionalmente a la entidad territorial y garantizar condiciones óptimas para el desarrollo de las funciones públicas.

En el marco del Plan de Adquisiciones de la vigencia 2025, el municipio de Amagá ha previsto reubicar las siguientes dependencias:

- Dirección de Agricultura y Desarrollo Rural
- Oficina de Control Interno
- Oficina de Control Interno Disciplinario
- Oficina de Enlace de Víctimas

Esta estrategia responde a la necesidad de mejorar las condiciones laborales y administrativas, fortaleciendo la capacidad institucional para la prestación de servicios de calidad a la comunidad.

2. **La descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones esenciales, y la identificación del contrato a celebrar.**

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 50 51-47 DE LA ZONA URBANA, PARA REUBICAR VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

2.1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Dando cumplimiento el numeral 1 del artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, el objeto del presente proceso contractual se encuentra clasificado en los códigos UNSPSC, según el siguiente cuadro:

2.3 CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

De conformidad con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion, la siguiente es la codificación del servicio requerido por la Entidad:

ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	PRODUCTO
1	80131500	Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o Industriales

Alcance del objeto:

La ejecución del objeto del contrato que se celebre como resultado del presente proceso de selección deberá comprender como mínimo, las actividades señaladas en este documento y en sus especificaciones técnicas, así como las que se establezcan en el respectivo contrato.

El local para arrendar está ubicado en la calle 50 51-47 en el Municipio de Amagá

El local cuenta con:

- Óptimas condiciones físicas y estructurales que garanticen la seguridad de las personas y la adecuada conservación de los materiales.
- Puertas o estructura segura que evite la perdida de los elementos. Sistemas de acueducto y alcantarillado en perfecto funcionamiento.
- Sistema eléctrico en perfecto funcionamiento.
- Baños en perfecto funcionamiento

DESTINACIÓN DEL BIEN: USO COMERCIAL

Identificación del contrato a celebrar:

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de inmueble se realizará directamente, de acuerdo al numeral 4º, literal i. del artículo 2º de la ley 1150 de 2007 y artículo

2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta que el inmueble cumpla con las condiciones requeridas para su destinación

El ARRENDADOR se obligará para con el ARRENDATARIO a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Entregar al arrendatario la casa y/o local arrendada.
2. Entregar el bien inmueble en las condiciones aptas para su fin
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos al día.
4. Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido, excepto en lo relacionado con las reparaciones locativas.
5. Mantener el inmueble en estado de servir para el fin al que ha sido arrendado.
6. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
7. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno a excepción de las locativas.
8. Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial colombiana.
9. Realizar mes a mes el trámite respectivo para recibir el canon de arrendamiento pactado, según las indicaciones del Municipio de Amagá.

EL ARRENDATARIO se obligará a:

1. Pagar oportunamente y dentro del plazo pactado el canon respectivo
2. Pagar a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento, para el efecto se levantará un acta de entrega especificando dichos elementos.
4. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes a los convenidos.
5. Recibir el inmueble y mantenerlo en excelente estado de mantenimiento.
6. Realizar sobre el inmueble las reparaciones locativas, conforme a los términos del artículo 1996 y ss del Código Civil.
7. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario.
8. Informar oportunamente al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presente con el fin de que se tomen las medidas pertinentes de manera adecuada.
9. Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.

Los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de inmueble se realizará directamente, de acuerdo al numeral 4º, literal i. del artículo 2º de la ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta que el inmueble cumpla con las condiciones requeridas para su destinación.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. 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

El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, indicando con precisión las variables consideradas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, así como su monto y el de los costos para la entidad asociados a la realización del proceso de selección y a la ejecución del contrato.

Para establecer el presupuesto oficial del proceso se tuvo en cuenta la propuesta realizada por la empresa Inmobiliaria quien tiene el pleno conocimiento del Mercado Inmobiliario del Municipio tanto en oferta y demanda, valorización de los predios y posibles cánones de arrendamiento con base en los predios ofertados.

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, para efectos del Contrato de Arrendamiento, se debe tener en cuenta la ubicación del inmueble, el área que lo delimita, así como el estado de su infraestructura.

El bien debe reunir las condiciones mínimas locativas para el funcionamiento de los grupos organizados del municipio de Amagá, en desarrollo de los programas que ejecuta la entidad a través de la Dirección de Bienestar Social.

Por lo tanto se solicitó una propuesta sobre un inmueble que cumpliera con las condiciones que se requiera para el fin de la ubicación parcial, tomando como base el tiempo, el presupuesto y su ubicación, dado que establecer un precio por parte de la entidad requeriría un perito valuador del cual carece, es por ello que con base en los costos entregados se proyecta la adquisición del inmueble bajo estas características.

De igual forma se analizaron contratos realizados por la entidad en vigencias anteriores para proyectar los costos en los cuales se incurrió con el fin de contar con una idea, no obstante es solo un análisis para buscar un posible techo en referencia a los precios de arrendamiento solo en el Municipio dado que no es posible analizar procesos de municipios aledaños dado la categorización de los Municipios

ANALISIS DEL SECTOR ECÓNOMICO Y DE LOS OFERENTES POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES:

El Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por parte de las entidades Estatales estará conformado por la siguiente Información:

Los valores que se vienen fijando por concepto Arrendamientos tendrán obviamente variables que dependen de la experiencia del contratista, ubicación y municipio como referentes de entidades públicas territoriales que han contratado objetos similares, y los propios celebrados por el municipio de Amagá, Antioquia en los últimos periodos, como se muestra en la tabla contigua:

AÑO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DE CONTRATO
2024	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA REUBICAR TEMPORALMENTE Y EN FORMA PARCIAL LOS VENDEDORES UBICADOS EN EL SEGUNDO PISO	13.336.587,oo

	DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ	
2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 51 NÚMERO 51-38 P2 DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ, PARA REUBICACIÓN DE VARIOS DESPACHOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL, EN ATENCIÓN Y PREVENCIÓN DE DESASTRES POR LA OLA INVERNAL	$26.336.840,oo

Por último, se debe de tener en cuenta, la escasa oferta de inmuebles, de las características requeridas, en el municipio de Amagá, así como los cánones históricos que venía pagando el Municipio de Amagá en años anteriores, para inmuebles similares a los requeridos.

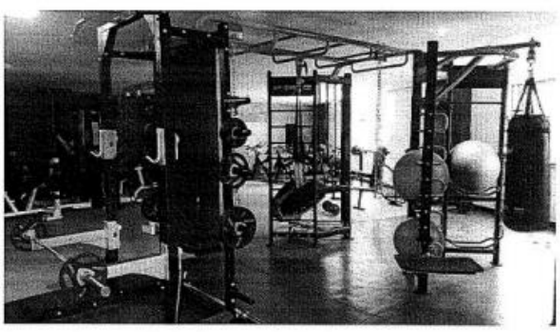
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA SEDE PRINCIPAL PARA EL PROGRAMA DE ATENCION INTEGRAL PARA NIÑOS Y NIÑAS DE 0 A 6 AÑOS DE EDAD - DE CERO A SIEMPRE, MODALIDAD FAMILIAR - DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ (ANTIOQUIA) DURANTE EL AÑO 2021.



Local a arrendar, 495 m², valor arrendamiento mensual $2.165.400, ubicado en la CARRERA 50 # 52 – 19, zona Urbana, cuenta con los servicios de:

- Salón Común con juegos infantiles.
- Cocina.
- Baños.
- Bodega u oficina.

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GIMNASIO EN DESARROLLO DE LOS PROYECTOS DE VIDA SALUDABLES Y DE ACONDICIONAMIENTO FISICO DEL MUNICIPIO DE AMAGA, DURANTE EL AÑO 2021.



Local a arrendar, 214.7 m², valor arrendamiento mensual $2.383.444

4. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

Lo importante a tener en cuenta para seleccionar la oferta más favorable y conveniente para la entidad en este tipo de contratos, son las condiciones del bien inmueble que deben satisfacer las necesidades identificadas para el cumplimiento del objeto contractual, así como las opciones de arrendamiento teniendo en cuenta la oferta de inmuebles en el municipio de Amagá.

5. El soporte que permita la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

MATRIZ DE RIESGO

RIESGOS	TIPIFICACION	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA	ESTIMACION	ASIGNACION	FORMA DE MITIGAR
Operacional	Incumplimiento de las Obligaciones Laborales	No se satisface con la necesidad del Municipio	Mediana	Contratista	Revisión de los informes mensuales y Observaciones
Económico	Pérdida de la información, no generación de estadísticas de gestión.	Retraso y más inversión	Media	Contratante	Copia de Seguridad
Natural	Accidente de trabajo y enfermedades	Retraso en la ejecución del contrato	Baja	Contratista	Enviar la información medio Magnético o físico
Operacional	Uso indebido de la información	Perjudica la ejecución del contrato en su desarrollo	Media Baja	Contratista	Firma de Compromiso de privacidad
Operacional	Que no se firme el Contrato	Demora en el Inicio de la Ocupación del Predio	Media Baja	Contratista	Aclaración de las Condiciones del Contrato
Legal	Que se presenten perturbaciones en el uso y goce del inmueble para terceros	Perjudica la ejecución del contrato en su desarrollo	Media Baja	Contratista	Agotar los mecanismos legales ante los entes competentes

Operacional	Daños en el Inmueble ajenos al arrendatario	Perjudica la ejecución del contrato en su desarrollo		Contratista	

6. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar:

En razón a la naturaleza del objeto del contrato, y de conformidad con el Decreto 1082 del 2015, en la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías.

7. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar:

Bien o servicio objeto del contrato: Contrato de Arrendamiento de inmueble se realizará directamente, de acuerdo al numeral 4º, literal i. del artículo 2º de la ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta que el inmueble cumpla con las condiciones requeridas para su destinación.

Valor estimado del contrato: El Presupuesto oficial calculado para este contrato es **TOTAL IVA INCLUIDO: SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($75.333.467oo)**

El valor estará soportado en el Correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal **N° 00095 del 23 de enero de 2025 del Rubro 2.1.2.02.02.007** por valor de **SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($75.333.467oo),** Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, el MUNICIPIO, realizó el análisis del sector relativo al objeto del presente proceso de contratación, teniendo en cuenta la "Guía para la elaboración de Estudios del Sector", publicada por Colombia Compra Eficiente. Este análisis se hizo desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional y técnica y hace parte integral de los presentes estudios.

Forma de Pago:

El municipio arrendatario pagará al arrendador el valor del canon en once (11) pagos iguales por valor de **seis millones ochocientos cuarenta y ocho mil cuatrocientos noventa y siete pesos M/L ($6.848.497,oo)** previa certificación de por parte del supervisor del contrato.

Supervisión

NOMBRE	CARGO	CORRE ELECTRÓNICO
JUAN DAVID LONDOÑO GIL	Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos	gobierno@amaga- antioquia.gov.co

Lugar de Ejecución (Sitio de entrega de los bienes o servicios):

El Local ubicado en la calle 50 51-47 de la zona urbana del Municipio de Amagá

Duración o Plazo de ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será de **hasta el 30 de diciembre de 2025**

Multas:

Por incumplimiento de las obligaciones derivadas de la ejecución del contrato, el municipio de Amagá impondrá el 1 por mil del valor del contrato como multa, siguiendo el procedimiento previsto en la ley 1474 de 2011 y respetando el debido proceso sancionatorio.

Cláusula Penal Pecuniaria:

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento, el Municipio de Amagá hará efectiva la cláusula penal pecuniaria pactada en el contrato, la cual tendrá un monto del diez por ciento (10%) del valor de éste y se considerará como pago parcial de los perjuicios causados al municipio, sin perjuicio de las demás reclamaciones o sanciones a que haya lugar.

El Municipio de Amagá podrá descontar el valor de la cláusula penal pecuniaria de cualquier suma que le adeude el Municipio al contratista, lo cual éste autoriza, sin perjuicio de hacer efectiva la garantía de cumplimiento del contrato. Si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, por parte de la dependencia encargada en el Municipio.

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL	**Amaga Enamora 2024 - 2027**
LÍNEA	Mas Justa y más segura
SECTOR	Gobierno Territorial
CODIGO BANCO DE PROYECTO (BPIM)	2024050300007
NOMBRE BPIN	Desarrollo integral de estrategias que fomente e impulse el buen gobierno territorial del Municipio de Amagá
TIPO DE GASTO: FUNCIONAMIENTO Y/O INVERSION	Libre Destinación
FUENTE DE FINANCIACIÓN	Ingresos Corrientes de Libre destinación
CODIGOS PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA)	80131500
CONCEPTO	Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o Industriales

ESTE DOCUMENTO SE ENTENDERÁ FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE POR EL ORDENADOR DEL GASTO UNA VEZ SE APRUEBE EN LA PLATAFORMA DE SECOP II LA FASE CORRESPONDIENTE.