ESTUDIOS PREVIOS
MODALIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Este estudio se presenta de conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Artículo 1° del Decreto 399 de 2021.

FECHA: 24 de febrero de 2025

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, se procede a realizar el estudio previo y los documentos que deben contener el contrato a suscribir.

La Región de Planeación y Gestión - Autoridad Regional de Transporte de la Aglomeración Suroccidental de Colombia en el Valle del Cauca RPG–ART–ASOVC, es un Esquema Asociativo Territorial del tipo Región de Planeación y Gestión, creado mediante Resolución 012 del 02 de mayo de 2023, cuya misión asegurar el desarrollo y mejoramiento de un sistema de movilidad eficiente, sostenible, seguro y accesible, que propendan por el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades que se encuentran dentro del ámbito territorial de su competencia; este sistema de movilidad se apoya en los diferentes modos y modalidades de transporte como un sistema integrado que contribuye al desarrollo científico, tecnológico e inteligente de la región.

El artículo 3° de la Ley 80 de 1993, consagra 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.

El fortalecimiento institucional es uno de los pilares fundamentales para alcanzar la visión y objetivos de la RPG-ART-ASOVC, la gestión se debe enfocar a la modernización institucional, a la implementación de modelos de gestión y objetivos administrativos que respondan a las necesidades de una administración eficiente, para lograr estos cambios es necesario fortalecer e implementar aspectos como la dotación de espacios físicos e inmuebles para una correcta funcionalidad de la Entidad.

Así las cosas, y con el propósito de otorgar cumplimiento a los objetivos y fines institucionales como entidad del Estado y, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, la RPG – ART - ASOVC, y de garantizar el buen funcionamiento y ejecución de las obligaciones que le son propias, se requiere contratar con persona natural o jurídica, pública o privada a fin de contar con un inmueble desde donde pude operar la Entidad, por lo cual es necesario tomar en arrendamiento un bien inmueble que cuente con instalaciones locativas adecuadas y acondicionadas a las necesidades de la Entidad, con espacios amplios, cómodos, confortables y seguros, conexiones eléctricas, sala de reuniones, espacio de almacenamiento para la custodia y conservación de la documentación y de los expedientes generados en el desarrollo de sus actividades y parqueaderos, toda vez que la entidad no cuenta con un bien inmueble de su propiedad.

Dado que la oficina en la que actualmente se encuentran ubicadas las instalaciones de la RPG-ART-ASOVC cumple con las condiciones de infraestructura y equipamento necesarios para el adecuado desarrollo de las actividades de la entidad, contando con un

área de 100 m2 con adecuación para la acomodación de aproximadamente 12 personas, se hace necesario celebrar contrato de alquiler para posibilitar la continuidad del funcionamiento de la entidad en dicha oficina, lo cual constituye un requerimiento necesario, plenamente justificado, toda vez que la Entidad, debe contar un espacio físico para así garantizar el cumplimiento de las funciones institucionales.

Por lo anterior y dado el presupuesto oficial y la naturaleza del objeto a contratar, se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa el proceso de contratación, que busca satisfacer la necesidad de La RPG-ART-ASOVC.

1.1.- CLASIFICACIÓN UNSPSC

De acuerdo con la clasificación del Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, V.14.0801 (UNSPSC), para el objeto de este proceso se requieren los siguientes:

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	80 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 Servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	02 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.2.- ANÁLISIS DEL SECTOR. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la RPG – ART – ASOVC se procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

1.2.1. PERSPECTIVA LEGAL. Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, y demás normas civiles y comerciales pertinentes.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faciliten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitan la consecusión de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección eleborado sobre la base de los principios que rigen la contratación públca, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 prevé*: "**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."*

1.2.2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

Sectores de Economía

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario:

Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

- Sector secundario o sector Industrial:

Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

- Sector terciario o sector de servicios:

Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

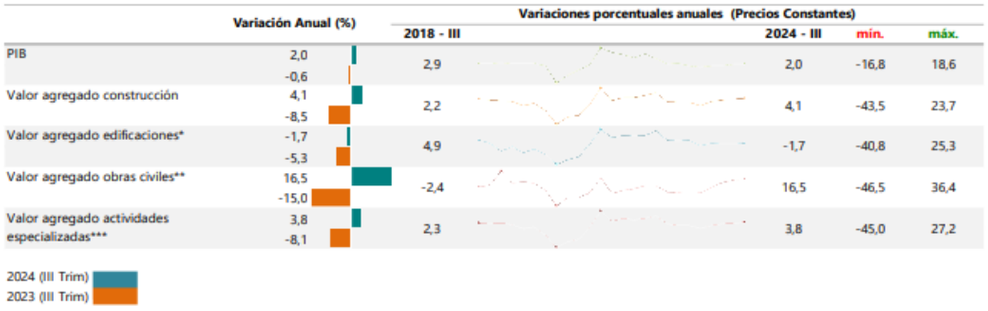
Se denomina sector terciario o sector servicios al eslabón de la cadena económica que, a diferencia de los dos anteriores, no se dedica a la extracción de materia prima ni a su transformación en bienes de consumo, sino a la satisfacción de necesidades operativas y comerciales o de cualquier otra naturaleza que requieran tanto los consumidores finales como otras empresas e industrias. Este sector se encarga a menudo de brindar soporte especializado en la conducción de sus operaciones a tanto el sector primario como el secundario, sobre todo en asuntos que no involucran directamente la actividad económica específica a la que se dedican. Por ejemplo, una industria farmacéutica requerirá el envío de sus medicinas a la gente que las consume, y para ello acude a una empresa transportista en lugar de hacerlo por sí misma, recibiendo así servicios de transporte. A esto se le conoce como tercerización.

El presente objeto contractual se encuentra enmarcado en el sector terciario de la economía y este es por naturaleza sumamente diverso y específico, pero a grandes rasgos sus tres áreas principales de acción son el almacenamiento, trazabilidad y tecnologización de la información y optimización de procesos internos y externos.

- **ASPECTOS ECONÓMICOS.**

En el tercer trimestre de 2024 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes aumentó en 2,0% con relación al mismo trimestre de 2023. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un incremento en el valor agregado de la construcción de 4,1% en su variación anual, que se explica principalmente por el crecimiento del valor agregado de las obras civiles (16,5%) y el aumento de 3,8% del valor agregado de las actividades especializadas. Por otro lado, el valor agregado de las edificaciones decrece en 1,7%.

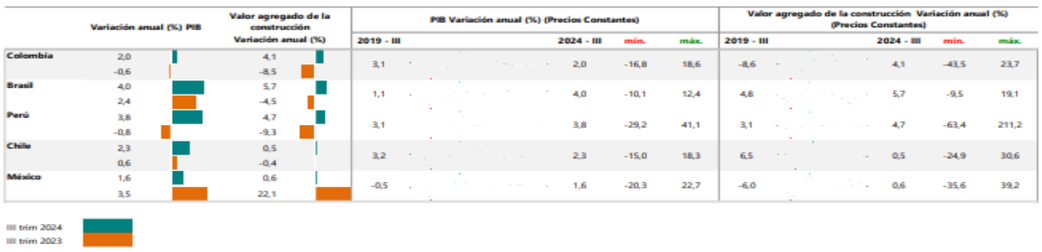
Gráfico 2. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (precios constantes)
2018 – 2024pr (III trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas trimestrales. Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorporan actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el tercer trimestre de 2024 (julio – septiembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Brasil registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 4,0%, seguido de Perú con 3,8%, seguido de Chile 2,3%, México también presentó un incremento de 1,6% y Colombia creció 2,0%. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa crecimiento con relación al mismo trimestre de 2024 para Brasil de 5,7%, Perú de 4,7%, Colombia de 4,1%, México de 0,6%, y Chile 0,5%.

Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica. Variación anual
2019 (III trimestre) – 2024^{Pr} (III trimestre)



Fuente: DANE (Colombia),
INEGI (México), INEI (Perú), IBGE (Brasil)
BCentral (Chile). Pr: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

Actividades inmobiliarias

El informe del mercado laboral del DANE destaca el papel crucial de las actividades inmobiliarias en la generación de empleo en Colombia.

Las actividades inmobiliarias durante el año 2023 se posicionaron como el tercer motor del empleo, contribuyendo con un 0,4 % a la tasa de ocupación, seguido de cerca por el sector de alojamiento y servicios con un 1,2 %, y la administración pública con un 0,8 %.

“Este avance se explica principalmente por el comportamiento del mercado de arrendamientos, que incorpora cerca de 264.764 nuevos hogares arrendatarios cada año”, indicó Mario Ramírez, presidente de Fedelonjas, agrupación que representa a más de 10.500 agentes inmobiliarios en el país.

Esta tendencia refleja un cambio significativo: ahora el 40,2 % de los hogares opta por el arriendo, llegando al 47 % en las ciudades principales.

En resumen, las estadísticas del DANE confirman la sólida dinámica del sector inmobiliario, impulsando el valor agregado y respaldado por un mercado laboral en constante fortalecimiento

Lo anterior confirma que la inversión en bienes raíces para renta larga o corta es una gran opción.

El IPC es un indicador que sirve para medir la evolución de los precios de los bienes y servicios más representativos del gasto de consumo de los hogares en Colombia y aporta información para calcular el costo de vida en el país.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) reveló que el **IPC de 2024 fue de 5,2 %.**

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Aumento del arriendo en el 2025:

En Colombia no existe una ley que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de inmuebles dedicados a la actividad comercial. El Código de Comercio, en los artículos 518 al 524, aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento, Por su parte el Código Civil, que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el Código de Comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

Si bien es cierto la Ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento del canon de arrendamiento, dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda y no se extiende a locales comerciales.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes.

- **ASPECTOS TECNICOS**

Para garantizar el funcionamiento de la entidad, la Región de Planeación y Gestión - Autoridad Regional de Transporte de la Aglomeración Suroccidental de Colombia en el Valle del Cauca RPG–ART–ASOVC requiere tomar en arrendamiento un bien inmueble amoblado que cuente con las condiciones de físicas y técnicas, que respondan a las condiciones pertinentes para su buen funcionamiento y operatividad, como puestos de trabajo para 12 personas, sala de juntas, conexión a internet y parqueaderos.

- **ASPECTOS REGULATORIOS**

El literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Ahora bien, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece:
"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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 artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones*

comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley". (Subraya fuera del texto).

Adicionalmente, el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece que "Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad (…)". (Subraya fuera del texto).

Asimismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente *"(…) Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración (…)"

El artículo 1973 del Código Civil Colombiano define el contrato de arrendamiento como *"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".*

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del C.C., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo; contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C. si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

- **ASPECTOS FINANCIEROS**

a) **Valor otros Procesos de Contratación de la RPG-ART-ASOVC**

Teniendo en cuenta la fecha de creación de la Entidad y su puesta en funcionamiento, a la fecha la Región de Planeación y Gestión - Autoridad Regional de Transporte de la Aglomeración Suroccidental de Colombia en el Valle del Cauca RPG–ART–ASOVC, solo ha celebrado cuatro (4) contratos para satisfacer esta necesidad, que corresponden al inmueble en el que actualmente se encuentran ubicadas sus instalaciones:

No. CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO	VALOR CANON MENSUAL
2023-007	$18.800.000	2 MESES	$9.400.000
2024-004	$58.540.800	6 MESES	$9.756.800
2024-010	$47.547.036	6 MESES	$7.924.506
2025-001	$15.849.012	2 MESES	$7.924.506

Con base en esta información el comité de estructuración del presente proceso de contratación y atendiendo que la oficina en la que actualmente funciona la entidad cuenta con todas las condiciones requeridas por el proyecto toda vez que cuenta con 95 mts2 y se encuentra amoblada y acondicionada a las necesidades institucionales, posibilitándose la celebración de un contrato por ocho (8) meses, ajustado el valor a las posibilidades presupuestales de la entidad,

b) Oferta

La señora ROSA EFIGENIA MEDINA presentó oferta en la que indica que el valor del canon mensual sería de $8.521.200, administración incluida. El inmueble cuenta con las siguientes características:

- Área total de la oficina: 95 metros2.
- Cuenta con una sala de reuniones para 6 personas, que tiene un TV de 50” para presentaciones. 4 oficinas para trabajar 6 personas y dos mesas de trabajo para 3 personas cada una para un total de 12 personas.
- Las oficinas están completamente amobladas, se adjunta inventario y fotografías.
- 2 baños internos (el piso cuenta con baños comunes para visitantes y empleados)
- Una cocineta y una barra para que las personas que laboran puedan hacer recesos laborales o tomar sus alimentos.
- Red de internet interna, servicio de wifi, 12 puntos de energía. regulada (capacidad de 2,5 kwatts a 110 y 220 volts) y 12 puntos de internet.
- Sistema de aire acondicionado central.
- Las oficinas cuentan con 4 parqueaderos. 37 y 38 en el sótano 1 y parqueaderos 81 y 82 en el sótano 2.

c) **Deducciones y Retenciones.**

Conforme al cumplimiento de normas legales que están vigentes al momento de suscribirse el contrato se aplican las siguientes retenciones y deducciones;

DEDUCCIONES Y RETENCIONES		
Concepto		**%**
DEDUCCIONES	Estampilla Prohospitales Universitarios Departamentales (Articulo 303 Ordenanza 474 de 2017)	1%
	Estampilla Pro Universidad del Pacifico Omar Batrona Murillo (Articulo 7, Ordenanza 549 de 2020)	0,5%
RETENCIONES	RETE ICA	10*1000
	RETE FUENTE	3,50%

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1.- OBJETO.

Tomar a título de arrendamiento el inmueble amoblado, denominado Oficina 308 del Edificio Porvenir, ubicado en la Calle 21 Norte No. 6A - 14 del Distrito de Santiago de Cali, para el funcionamiento de la Región de Planeación y Gestión - Autoridad Regional de Transporte de la Aglomeración Suroccidental de Colombia en el Valle del Cauca RPG-ART-ASOVC.

2.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador serán acordes con las necesidades específicas de cumplimiento en el contrato que requiere la Entidad.

1. Entregar a La RPG-ART-ASOVC el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición servicios públicos conectados, bienes muebles o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes muebles, servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de La RPG-ART-ASOVC.
3. Librar a La RPG-ART-ASOVC de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos conectados, impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle a La RPG-ART-ASOVC un plazo de 15 días para desocupar y entregar en las mismas condiciones en que recibió el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.
7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuesto predial, megaobras o cualquier otra contribución que pueda recaer sobre el inmueble.
8. Pagar de su propia cuenta las estampillas, tasas y contribuciones a que esté obligado en virtud del contrato.
9. Poner a disposición del ARRENDATARIO el inmueble en la fecha establecida en el contrato, y garantizar que cumpla con las condiciones técnicas requeridas y establecidas en el presente documento.
10. Informar al supervisor designado, las novedades y situaciones que se presenten en el inmueble, sobre todo aquellas circunstancias que llegan a afectar el normal funcionamiento del edificio.
11. Adjuntar a la cuenta de cobro, la certificación de pago a seguridad social, cuando es persona natural o en el caso de persona jurídica, el certificado a la fecha, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1562 de 2012 en la cual se acredite el cumplimiento del pago de las obligaciones derivadas de los aportes a los sistemas de seguridad social en Salud, Riesgos Laborales, Pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, si a ello hubiere lugar, cuando sea persona jurídica.
12. Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo (cuando sea requerido), de los bienes, plantas eléctricas, cableado estructurado, o cualquier otro elemento que sea de propiedad del arrendador, durante la vigencia del mismo.
13. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arrendamiento en caso de ser propiedad horizontal cuente con un plan de prevención y control de emergencias

que se oriente a preparar a las personas que lo habitan para minimizar los impactos que puedan ocasionar las emergencias que se generen como consecuencia de los principales riesgos que la amenazan.

14. Permitir a La RPG-ART-ASOVC usar, gozar y disfrutar del inmueble entregado en arriendo, sin propiciar perturbaciones o impedimentos para que se ejerza dicho uso, y liberándola de forma eficiente y oportuna cuando dichas acciones provengan de un tercero.

15. Las demás obligaciones que se deriven del presente estudio previo y de la naturaleza del contrato.

2.3.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

1. Conservar el inmueble y sus bienes muebles anexos que son parte del objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Cancelar el canon de arrendamiento en el plazo de (15) quince días posteriores a la presentación de la cuenta de cobro.
3. Ejercer la supervisión del contrato.
4. Restituir el inmueble y sus bienes muebles anexos 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 legítimos.
5. A su cargo está cancelar mensualmente los recibos por concepto de servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado, energía y gas domiciliario.

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.

La modalidad de selección es la contratación directa, teniendo en cuenta que se pretende suscribir un contrato de arrendamiento, de conformidad con el numeral 4, literal I del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, reglamentado el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual permite que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

La ley 1150 de 2007 consigna lo siguiente**:**

"ARTÍCULO 2: DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*

(…) 4. Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

El Decreto 1082 de 2015 reglamenta los contratos de prestación de servicios en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, que a su tenor reza:

"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden al-quilar 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".

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato es de OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS ($85.212.000). El valor del canon de arrendamiento incluye retenciones, deducciones, y el servicio de administración del edificio.

Las retenciones, impuestos y deducciones a que haya lugar por la suscripcióny ejecución del contrato estarán a cargo del contratista. Los valores generados por el consumo mensual de los servicios públicos domiciliarios de alcantarillado, energía y gas domiciliario no están incluidos dentro del valor establecido para el canon de arrendamiento y serán asumidos por el arrendatario.

4.1.- FORMA DE PAGO.

La Región De Planeación y Gestión – Autoridad Regional De Transporte De La Aglomeración, RPG-ART-ASOVC pagará al Arrendador el valor del presente Contrato en diez (10) cuotas mensuales a título de canon por valor cada una de OCHO MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS PESOS ($8.521.200) incluidos retenciones deducciones, y servicio de administración.

La Entidad Estatal en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas de administración, toda vez que se encuentran incluidas dentro del canon de arrendamiento, así mismo será el arrendador quien cubra el pago en caso de existir cuotas extraordinarias. Los pagos se realizarán dentro de los 15 días siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato y una vez verificado el cumplimiento con el pago de los aportes al sistema de seguridad social.

El pago se realizará mediante consignación en la cuenta y la entidad bancaria que se señale en la cuenta de cobro, emitida por EL ARRENDADOR.

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo convenido para la ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre, a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento e inicio de ejecución del contrato electrónico en la plataforma transaccional SECOP II.

6.- LUGAR DE EJECUCIÓN.

La ejecución del presente contrato se realizará en el Municipio de Santiago de Cali (Valle del Cauca).

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

CDP No.	FECHA	CUENTA No.	DENOMINACIÓN	VALOR
2025-012	20/02/2025	2.1.2.02.02.007. 02.01	ARRENDAMIENTO OFICINA	$90.000.000

8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS. De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, se ha estructurado el análisis del riesgo en el contrato a celebrar así:

Ítem	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del Contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento	Afectación del normal desarrollo del contrato	2	3	4	Riesgo bajo	Contratista	Reducir la probabilidad de ocurrencia del evento: Seguimiento a través de una adecuada supervisión	2	2	4	Riesgo Bajo	Si	Supervisor y ordenador del gasto	Planeación de la Contratación	Terminación del contrato	Supervisión del contrato	Mensual
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Cambio en las condiciones o necesidades después de la firma	Fallas en la ejecución del objeto del contrato	2	3	5	Riesgo medio	Alcaldía Yumbo	Realizar seguimiento durante la ejecución del contrato, realizar una integral y óptima aplicación del principio de planeación	1	4	6	Riesgo Bajo	Si	Jefe de Despacho –Supervisor del contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Supervisión del contrato / Modificación del contrato adición en tiempo o dinero , solida implementación del principio de planeación	Cuando se presente la necesidad
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Demora injustificada en el desembolso de los aportes.	Perjuicios económicos al Contratista	1	2	3	Riesgo Bajo	Alcaldía Yumbo	Cronograma de pagos en la minuta	1	1	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor	Planeación de la contratación	Terminación del contrato	Supervisión del contrato	Mensual

Ítem	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del Contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	Mala calidad en el desarrollo de las actividades específicas del contrato	No cumplimiento o mala ejecución de las actividades y obligaciones a cargo de las partes del contrato	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	Póliza de Calidad del servicio	2	2	2	Riesgo Bajo	Si	Supervisor y ordenador del gasto	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Supervisión del contrato	Mensual
5	General	Externo	Planeación – Selección	Operacional	Presentación de información falsa por parte del futuro Contratista para cumplir con el perfil exigido y poder celebrar el contrato o que el Contratista suscriba el contrato pese a encontrarse incurso en causal de inhabilidad.	Contratación sin el lleno de los requisitos legales. Nulidad del contrato Investigaciones penales y disciplinarias	2	5	7	Riesgo alto	Contratista	Evitar el Riesgo: Seguimiento al Contratista	1	5	6	Riesgo Alto	Si	Ordenador del gasto	Presentación de documentos del Contratista	Celebración del contrato	Revisión documental	Mensual
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	No pago de la seguridad social del personal	Riesgo de accidente laboral	3	Moderado	3	Probable	CONTRATISTA	Verificación de la información suministrada por el contratista	Raro	2	3	Bajo	Si	Supervisor - Secretaría de infraestructura	A partir de presentación de la propuesta	A partir de la firma del informe final de supervisión	Verificando los soportes suministrados por el contratista	Permanente
7	General	Externo	Ejecución	Operacional	No reporta las actividades realizadas	Retraso en la ejecución de actividades	3	Moderado	3	Improbable	CONTRATISTA	Confrontación de los soportes suministrados por el contratista	Improbable	2	3	Bajo	Si	Supervisor -Secretaría de infraestructura	A partir de la firma del acta de inicio	A partir de la firma del informe final de supervisión	Confrontando los informes del contratista vs las actividades a realizar	Permanente

Ítem	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del Contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños a terceros	Perjuicios económicos a la entidad	2	2	4	Riesgo Medio	Contratista	Evitar el Riesgo: Póliza de Responsabilidad Extracontractual y adecuada supervisión	1	1	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor del contrato y ordenador del gasto	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Supervisión del contrato	Mensual

9. GARANTÍAS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, la Autoridad Regional de Transporte de la Aglomeración Suroccidental de Colombia en el Valle del Cauca RPG–ART–ASOVC, se abstiene de exigir garantías, en consideración a:

a) En el contrato de arrendamiento a celebrar, el equilibrio económico del contrato está previsto, en consideración a que en la relación contractual el pago periódico de las obligaciones recae en el Arrendatario y que en este sentido la misma posición está ocupada por La RPG-ART-ASOVC no se requiere la presentación de garantías.

b) Que el contrato de arrendamiento que se derive del presente estudio previo no tendrá pagos anticipados, esto es, el valor pactado por el servicio será pagado por la RPG–ART–ASOVC al cumplirse satisfactoriamente el objeto del contrato.

10. SUPERVISIÓN.

La Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la RPG–ART-ASOVC, realizará la Supervisión, para garantizar el debido cumplimiento del objeto contractual, previa verificación de los requisitos para la ejecución del contrato, efectuará el seguimiento continuo del cumplimiento del contrato, certificará el cumplimiento del objeto contractual por parte del contratista y proyectará la respectiva liquidación del contrato cuando tenga lugar. De igual manera, el (la) Supervisor (a) dará cumplimiento a las obligaciones y funciones establecidas en el Estatuto de Contratación Pública, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Estatuto Anticorrupción Ley 1474 de 2011, en materia de supervisión de contratos estatales.

11. DE LOS ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES.

Colombia Compra Eficiente ha expedido Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación No. M-MACPC-13, en el cual en su literal D) indica que *"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".* De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta que el presente proceso se adelanta en la modalidad de contratación directa, no le son aplicables acuerdos comerciales.

ANEXOS. Se anexa como soporte del presente Estudio, la siguiente documentación:

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Certificado de Tradición del Inmueble objeto de arrendamiento

ROL JURÍDICO Y TÉCNICO

ALBA LUCERO URREA GRISALES
Jefe Oficina Asesora Jurídica

ROL FINANCIERO

ANDRÉS FELIPE MUÑOZ RAMÍREZ
Jefe Oficina Asesora de Planeación