ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
R-RI-01
04

Radicado:	Dep	Serie	Subserie	Tipo Documental	Nº. Cons	Fecha:	DD	MM	AA
	200	10	03	03	0271		13	03	2025

1. Necesidad que se Pretende Satisfacer (T):

CORPOURABA en desarrollo de su función de autoridad ambiental en el territorio y con el fin de garantizar el normal funcionamiento y ejecución de las labores que le son propias, debe brindar condiciones necesarias para el buen desarrollo de sus actividades, requiere contar con espacios óptimos donde desarrollar sus actividades administrativas y atender usuarios.

La jurisdicción de CORPOURABA, comprende un total de 19 municipios del departamento de Antioquia, en una extensión de 2.286.978,8 hectáreas, y tres (3) regiones naturales: Andina, Caribe y Pacífico. Por su geografía se constituye en un territorio que comparte ecosistemas estratégicos y límites con los departamentos de Córdoba y Chocó, cuenta con una porción del denominado Chocó Biogeográfico, comparte áreas de la cuenca del río Cauca y la cordillera Occidental, tiene 514,5 kilómetros de línea costera.

Teniendo en cuenta condiciones geográficas, culturales y económicas, para atender las funciones como autoridad ambiental y ejecución de proyectos, la Corporación administrativamente cuenta con cinco (5) territoriales, dentro de las cuales se tiene la Territorial Urrao ubicada en el municipio de Urrao, para el desarrollo de las actividades administrativas y la atención de usuarios necesita una sede física, representada por un bien inmueble en buenas condiciones y con una ubicación central, circunstancia que mejora el servicio y garantiza el ejercicio de sus funciones corporativas.

CORPOURABA, no posee una propiedad o bien inmueble que haga las veces de sede, por lo que se ve en la necesidad de acudir al alquiler de una propiedad que cumpla con las especificaciones y funciones requeridas.

2. Objeto (T):

Contratar el arriendo de un inmueble para ser usado como sede administrativa de la Territorial Urrao de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Urabá- CORPOURABA.

3. Especificaciones, Autorizaciones, Permisos, Licencias, Diseños y Documentos Técnicos (T):

El inmueble será destinado única y exclusivamente para local comercial-Establecimiento de Comercio abierto al público de razón social CORPORACION PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL URABA-CORPOURABA con NIT 890907748-3.

El canon de arrendamiento NO incluye los servicios básicos de energía y agua, estos serán cancelados directamente por CORPOURABA

MODIFICACIÓNES, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Corresponderá al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del inmueble arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, ni las instalaciones de los ductos y los servicios de uso común del inmueble, ni su estructura y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR.

Con un mes de antelación a la terminación del presente contrato de arrendamiento el Arrendador o su Autorizado avisara al ARRENDATARIO, la intensión de la terminación, la no renovación ni prórroga del contrato sin perjuicio de que este pueda participar en una prorroga u otro contrato de arrendamiento, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas. No obstante, el ARRENDADOR se reserva el derecho de terminar unilateralmente este contrato con observancia de los requisitos legales que rigen este tipo de contrato. No tiene lugar la prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

En caso de prorroga o nuevo contrato está supeditado al aumento del canon de arrendamiento de acuerdo a la ley.

4. Modalidad de selección del contratista (J):

Mínima Cuantía (<=28 SMMLV)		Concurso de Méritos	
Selección Abreviada (>28 SMMLV y <=280 SMMLV)		Contratación Directa (Arrendamiento de inmuebles, Adquisición de inmuebles, Prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión, o ejecución de trabajos artísticos que sólo pueden encomendarse a determinadas personas naturales, Inexistencia de pluralidad de oferentes, Convenios o contratos interadministrativos)	**X**
Licitación Pública			

5. Fundamentos Jurídicos (J):

La Ley 1150 de 2007 en su título 1 hace referencia a los principios deficiencia y transparencia que rigen la contratación pública, y dando cumplimiento a ellos el artículo 2° de la ley en mención establece las diferentes modalidades de selección, entre las cuales se encuentra la contratación directa, numeral 4°.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, *Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.* Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas 1. V*erificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.* 2. A*nalizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento I análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

6. Valor estimado del contrato y Justificación (T-F):

El presupuesto destinado por la entidad para Contratar el arriendo de un bien inmueble ubicado en el municipio de Urrao para la sede administrativa, es de VEINTE MILLONES DE PESOS M/L ($20.000.000)

7. Criterios para Seleccionar la Oferta más Favorable (J-T-F): N/A

8. Análisis de Riesgos y forma de mitigarlos (J-T):

A lo largo de la ejecución del contrato podrían presentarse situaciones que alteren el cabal cumplimiento del objeto contractual. Entre los riesgos que podrían presentarse:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN (TIPIFICACIÓN)	JUSTIFICACIÓN (SOPORTE)	PORCENTAJE DE ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN
1	Riesgo regulatorio	Cambios en la regulación impositiva. Consisten en la modificación del régimen impositivo luego de celebrado el contrato.	100%	Entidad
2	Riesgo de la Naturaleza	Por eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana (temblores, terremotos, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros) los cuales pueden afectar el objeto del contrato	50% 50%	Contratistas- Entidad
3	Riegos operativos	Por falla en la cadena de bienes, falta de personal idóneo y de recursos logísticos que afecte el suministro del objeto contractual.	100%	Contratista
4	Riesgos financieros	Por variación abrupta de los precios de mercado, por pérdidas significativas de clientes, por pérdidas de proveedores, por variación	100%	Contratista

		ostensible de las tasas representativas del mercado de divisas extranjeras.		
5	Riesgos por insuficiencia de recursos	Por dificultades de transporte, por ausencia de personal o medios logísticos o tecnológicos, o carencias de calidad en el servicio que causen perjuicios a los usuarios del mismo y lleven a afectar la ecuación contractual.	100%	Contratista
6	Riesgos por obligaciones laborales del personal que prestará el servicio	Por la mora e incumplimiento en las cancelaciones de los salarios y prestaciones sociales del personal al servicio del contratista.	100%	Contratista
7	Riesgos sociales o políticos	Derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y cambios en las condiciones sociales que impacten en la ejecución del contrato.	100%	Entidad

9. Garantías (J)

El ARRENDADOR se obliga a constituir a favor de **CORPOURABA** garantía única de cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato, especialmente las que se relacionan adelante. La póliza de la garantía deberá establecer la reposición automática de los montos y vigencias en caso de que durante su vigencia sea necesario hacerlas efectivas total o parcialmente. La garantía se constituirá en la misma moneda del contrato, acompañarse del recibo de pago, estará firmada por **EL ARRENDADOR** y tendrá vigencia durante toda la vida del contrato, su liquidación y la prolongación de sus efectos. Los riesgos que la garantía debe cubrir son:

1. De cumplimiento de todas las obligaciones del contrato, incluyendo el pago de multas y CLÁUSULA Penal pecuniaria, por un valor igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y vigencia durante su plazo y cuatro (4) meses más.

10. Acuerdo(s) Comercial(es): (No aplica)

11. Clasificador de bienes y servicios (J):

CÓDIGO COLOMBA COMPRA EFICIENTE		DESCRIPCIÓN
F	80131500	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones

12. Plazo del contrato (T):

El plazo de ejecución del objeto del contrato será de diez (10) meses, previa la expedición del registro presupuestal correspondiente, aprobación de las pólizas e inicio en la plataforma del SECOP II

13. Obligaciones específicas (T):

- Proporcionar el uso y goce del inmueble arrendado.
- No interferir en la utilización del inmueble cuando este se destine al uso establecido en el contrato. El inmueble será destinado única y exclusivamente para local comercial-Establecimiento de Comercio abierto al público de razón social CORPOURABA con NIT 890907748-3.
- MODIFICACIÓNES, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Corresponderá al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del inmueble arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, ni las instalaciones de los ductos y los servicios de uso común del inmueble, ni su estructura y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR

- Con un mes de antelación a la terminación del presente contrato de arrendamiento el Arrendador o su Autorizado avisara al ARRENDATARIO, la intensión de la terminación, la no renovación ni prórroga del contrato sin perjuicio de que este pueda participar en una prorroga u otro contrato de arrendamiento, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas. No obstante, el ARRENDADOR se reserva el derecho de terminar unilateralmente este contrato con observancia de los requisitos legales que rigen este tipo de contrato. No tiene lugar la prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.
- En caso de prorroga o nuevo contrato está supeditado al aumento del canon de arrendamiento de acuerdo a la ley.

1. OBLIGACIONES GENERALES:

A) Cumplir las obligaciones inherentes al objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la legislación colombiana.

b) Guardar reserva de los asuntos que conozca en razón de sus actividades y que por su naturaleza no deban divulgarse

c) Las demás obligaciones consagradas en el presente contrato.

14. Forma de Pago (T):

CORPOURABA pagará mensualmente el valor **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000),** generado por los servicios prestados, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el Supervisor del contrato, de acuerdo al cronograma de pagos de la CORPORACION.

Se aplicarán las retenciones de normatividad: Rete Fuente, Rete IVA y Rete ICA, según corresponda.

15. Lugar de Ejecución (T):

Municipio de Urrao - Antioquia

16. Supervisión - Interventoría (J-T-F):

NOMBRE Y NRO. DE C.C.	CARGO Y CORREO ELECTRÓNICO
CRISTIAN CAMILO MESTRA JARAMILLO	Subdirector SAF (E)

17. Nombre del(los) Programa(s) que Soporta(n) el Contrato/Convenio (T):

CDP	169
Programa	Conservación de la Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos
Subprograma	Intersubsectorial medio Ambiental
Proyecto	Implementación de acciones estratégicas de los páramos de la jurisdicción

18. Certificado(s) de Disponibilidad Presupuestal (T):

NUMERO CDP	FECHA CDP	VALOR
169	**26/02/2025**	**$20.000.000**

CÓDIGO PRESUPUESTAL	NOMBRE DEL RUBRO PRESUPUESTAL	FUENTE DEL RECURSO
2.3.2.02.02.007.32020900303.32.72112.1.0.01.1.2.3.2.07	Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes	Sobretasa / participación ambiental - Corporaciones

	inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados	Autónomas Regionales

19. Análisis del Sector (T-F):

El Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que las Entidades Estatales deben analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Agencia Nacional para la Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, expidió un manual con los aspectos que se deben tener en cuenta, para dicho análisis.

Igualmente, el Artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 que indica que las entidades deberán identificar las MIPYMES que podrían ser potenciales directas o indirectas, con el fin de definir las reglas que promuevan y faciliten su participación en el proceso de contratación.

Para lo cual esta Entidad se permite realizar el siguiente análisis del sector, con el fin de establecer el valor económico del contrato de la siguiente forma:

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

De acuerdo a la guía o manual expedido por Colombia Compra eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector desde los aspectos legales, organizacionales, comerciales, técnicos y análisis del riesgo, dejando claro que: "*No será necesario que la entidad estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda*".

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Para el análisis de este aspecto se debe considerar las condiciones en las cuales se ha adquirido estos servicios en el pasado inmediato. Además, como se viene adquiriendo en otras entidades. Para el efecto de consultar los documentos de contratos similares en el SECOP

MUNICIPIO DE AMAGA - ANTIOQUIA	CA-158-2023	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ALIMENTO DE ALTO VALOR NUTRICIONAL Y PAQUETES ALIMENTARIOS DE LOS PROGRAMAS COMPLEMENTACIÓN ALIMENTARIA EN EL MUNICIPIO DE AMAGÁ DURANTE EL AÑO 202	Presentación de oferta	11/04/2023 1:10 PM *(UTC -5 horas)*
AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	3087	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO PARA SALVAGUARDAR EQUIPOS DE MONITOREO DE LA CALIDAD DEL AGUA DEL RÍO ABURRÁ-MEDELLÍN DEL PROYECTO REDRIO	Presentación de oferta	11/04/2023 12:02 PM *(UTC -5 horas)*

GOBERNACION DE CALDAS	CD-SG-287-2023	Contrato de arrendamiento de bien inmueble bodega	Presentación de oferta	11/04/2023 8:50 AM *(UTC -5 horas)*

ESE HOSPITAL DEPARTAMENTAL SAN RAFAEL	CA-013-2023	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA LA CORRECTA EJECUCION DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO DEL HSRF	Presentación de oferta	10/04/2023 10:40 PM *(UTC -5 horas)*

UPRES VALLE	PN UPRES VALLE CD 242/2023	Arrendamiento de un Bien Inmueble en el Municipio de Cali, el cual incluya la garantía de conexión a los servicios públicos básicos, sin problemas el inmueble de tipo legal en el cual funcionará el Ar	Presentación de oferta	10/04/2023 5:20 PM *(UTC -5 horas)*

20. Capacidad financiera y organizacional (J-F): N/A

21. Factores de evaluación (J-T-F):N/A