ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

VERSIÓN 03
(*Aprobado en Comité Municipal de Gestión y Desempeño Acta N° 08 de 2021*)

Julio de 2025

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. (Art. 2.2.1.1.2.11 del Decreto 1082 de 2015)

La Constitución Política de Colombia de 1991 dispone en su Artículo 2 como fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Adicionalmente, la contratación pública en Colombia es el principal instrumento jurídico del que se vale la Administración para cumplir sus finalidades, hacer efectivos los deberes públicos y prestar los servicios a su cargo, para el caso, mediante la colaboración de los particulares; siendo la mismauna actividad esencialmente reglada, uno de los desafíos es brindar seguridad jurídica, asociada a la correcta aplicación de la normatividad en la materia, y en consecuencia, a la reducción de los riesgos de daño antijurídico, así como de responsabilidades personales derivadas.

La contratación estatal restringe la manifestación de la voluntad contractual, al establecer modalidades de selección mediante la implementación normativa de la selección objetiva, entendidacomo un deber que da lugar a la limitación de las posibilidades de asignación y firma de contratos, mediante la aplicación de las modalidades de selección, contenidas en la Ley 1150 de 2007, a saber: licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y selección por mínima cuantía. En tanto dicha regla, se ocupa de desarrollar: […] el principio de la trasparencia y dicha posición se afianza más cuando decimos que los pliegos de condiciones en los procesos de selección de contratistas deben contener reglas claras, objetivas y justas.

Las entidades públicas, en virtud del principio de planeación, están obligadas a la elaboración previa de estudios y análisis suficientemente serios y completos, antes de iniciar un procedimiento de selección, encaminados a determinar, entre muchos otros aspectos

relevantes: (i) la verdadera necesidad de la celebración del respectivo contrato; (ii) las opciones o modalidades existentes para satisfacer esa necesidad y las razones que justifiquen la preferencia por la modalidad o tipo contractual que se escoja; (iii) las calidades, especificaciones, cantidades y demás características que puedan o deban reunir los bienes, las obras, los servicios, etcétera., cuya contratación, adquisición o disposición se haya determinado necesaria, lo cual, según el caso, deberá incluir también la elaboración de los diseños, planos, análisis técnicos, etcétera; (iv) los costos, valores y alternativas que, a precios de mercado reales, podría demandar la celebración y ejecución de esa clase de contrato, consultando las cantidades, especificaciones, cantidades de los bienes, obras, servicios, etcétera., que se pretende y requiere contratar, así como la modalidad u opciones escogidas o contempladas para el efecto; (v) la disponibilidad de recursos o la capacidad financiera de la entidad contratante, para asumir las obligaciones de pago que se deriven de la celebración de ese pretendido contrato; (vi) la existencia y disponibilidad, en el mercado nacional o internacional, de proveedores, constructores, profesionales, etc., en condiciones de atender los requerimientos y satisfacer las necesidades de la entidad contratante; (vii) los procedimientos, trámites y requisitos que deban satisfacerse, reunirse u obtenerse para llevar a cabo la selección del respectivo contratista y la consiguiente celebración del contrato que se pretenda celebrar.

Según el artículo 13 de la Constitución Política «Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para quela igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan».

El artículo 44 de la Constitución Política, define los derechos fundamentales de los niños, y en ese sentido establece que « (...) la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás»

En complemento de ambas disposiciones, la Carta Política desarrolla el derecho fundamental a la educación de la población con discapacidad, en los siguientes términos:

Artículo 47: El Estado adelantará una política de previsión, rehabilitación e integración social para los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a quienes se prestará la atención especializada que requieran.

Artículo 68: Indica en uno de sus incisos que "(…) La erradicación del analfabetismo y la educación de personas con limitaciones físicas o mentales, o con capacidades excepcionales, son obligaciones especiales del Estado."

La Corte Constitucional, mediante su jurisprudencia, igualmente ha hecho énfasis en el deber que tiene el Estado colombiano de pasar de modelos de educación «segregada» o «integrada» a una educación inclusiva que persigue que todos los niños y niñas, independientemente de sus necesidades educativas, puedan estudiar y aprender juntos», pues a diferencia de los anteriores modelos, lo que se busca ahora es que la enseñanza se adapte a los estudiantes y no éstos a la enseñanza, según lo indicado en la Sentencia T051 de 2011.

Así pues, el marco constitucional y la legislación nacional referida, crea la necesidad de generar todas las políticas, planes y programas, que garanticen el ejercicio total y efectivo de los derechos de la población en discapacidad de manera inclusiva[1], a razón de lo cual el Ministerio de EducaciónNacional promoverá la prestación de un eficiente y oportuno servicio educativo en el sector oficial ala población en situación de discapacidad[2].

En consecuencia, establece la Constitución Política de 1991, en su ARTÍCULO 209. "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. (…)".

En el mismo sentido, La Ley 1098 de 2006 establece en su Artículo 7º: "**Protección integral.** Se entiende por protección integral de los niños, niñas y adolescentes el reconocimiento como sujetos de derechos, la garantía y cumplimiento de los mismos, la prevención de su amenaza o vulneracióny la seguridad de su restablecimiento inmediato en desarrollo del principio del interés superior. La protección integral se materializa en el conjunto de políticas, planes, programas y acciones que se ejecuten en los ámbitos nacional, departamental, distrital y municipal con la correspondiente asignación de recursos financieros, físicos y humanos."

Por otra parte, la ley estatutaria 1618 de 2013, por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad, estableció en su artículo 1, la garantía y aseguramiento del ejercicio efectivo de los derechos de las personas con discapacidad mediante las medidas de inclusión, acción afirmativa y ajustes razonables y eliminando toda forma de discriminación

por razón de discapacidad en concordancia con la ley 1346 de 2009.

En el marco de los Derechos Humanos, con el fin de aumentar la cobertura y organizar la oferta de programas y servicios, promover la participación de la población se hace necesario apoyar procesos de inclusión, fomentar los espacios de cultura, deporte y recreación para personas con discapacidad y sus cuidadores, fomentar el emprendimiento y empleo para personas con discapacidad y cuidadores, orientar y gestionar la formación ocupacional para las personas con discapacidad y su cuidador, apoyar el fortalecimiento de las medidas afirmativas y los ajustes razonables en procesos de accesibilidad, por todo lo anterior se hace necesario contar con un espacio físico accesible, adecuado y condicionado para llevar a cabo dichos procesos.

Esta atención integral, se pretende realizar en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el PLAN DE DESARROLLO 2024-2027, el cual le apunta a la implementación de estrategias que permitan una vida digna, de calidad y con igualdad de oportunidades para la población en condición de discapacidad y sus cuidadores en Santa Rosa de Cabal, que genera una gran apropiación social, a través de la cual se están transformando la vida de las personas con discapacidad y sus cuidadores, convirtiéndose en un escenario indispensable para la salvaguarda de los derechos de dicha población.

Analizada la necesidad de la entidad y según la guía para entidades públicas relacionada con la atención incluyente, los espacios para la atención a personas con discapacidad deberán contar con características como:

- El ancho y el peso de las puertas adecuados.
- El acceso a los baños.
- La inclinación de las rampas.

Así mismo, es importante resaltar que la secretaria de Desarrollo Social recibe periódicamente requerimientos por parte de la comunidad con discapacidad o sus cuidadores con el fin de que sean atendidas sus necesidades en cuanto a atención, educativa, recreativa y social, a través de programas y procesos ajustados a las necesidades de cada discapacidad, para el mejoramiento de su calidad de vida y fomento de su desarrollo integral.

En este orden de ideas, la Secretaria de Desarrollo Social planteó desde vigencias anteriores adelantar actividades de inclusión, artísticas, culturales, rehabilitación física, formación, educación y atención integral, de tal manera que se potencialicen las habilidades de las personas con discapacidad y se fomente el mejoramiento de la calidad de vida de estos y sus cuidadores, para ello se requiere de un espacio que cuente con facilidad para el acceso y movilidad de la población en condición de discapacidad, con al menos 5 o 6 salones y espacios para desarrollar las actividades, preferiblemente en la zona céntrica del municipio para que facilite la participación de la población beneficiaria.

El Municipio de Santa Rosa de Cabal en cumplimiento de la planeación estratégica establece actividades y metas descritas en el presente Estudio Previo, las cuales se actualizarán conforme a la ejecución y cumplimiento contractual, de tal forma las mismas tendrán carácter temporal sujetas a la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal, por lo cual y como quiera que los procesos formativos de la casa de la inclusión han venido desarrollándose cabalmente, se requiere dar continuidad por lo que resta de la vigencia, a fin de garantizar que las intervenciones que allí se desarrollan culminen satisfactoriamente.

Con el objetivo de responder a la misión del **PLAN DE DESARROLLO 2024–2027**, se hace necesario realizar esta contratación la cual se enmarca en los siguientes programas, líneas estratégicas y metas del producto:

NOMBRE DEL PROYECTO: Implementación de estrategias que permitan una vida digna, de calidad y con igualdad de oportunidades para población en condición de discapacidad y sus cuidadores en Santa Rosa De Cabal.
LINEA ESTRATEGICA: 1. Avanzar en una construcción social, equitativa e incluyente.
META DEL RESULTADO: Disponer de los recursos para el funcionamiento de un centro de atención para personas con discapacidad en el municipio.
INDICADOR DE PRODUCTO: Servicios para la comunidad, sociales y personales.

Finalmente, al verificar la infraestructura del Municipio de Santa Rosa de Cabal, el mismo no cuenta con un espacio de estas características, motivo por el cual se hace necesario adelantar un proceso de contratación con el fin de impactar positivamente a la población en condición de discapacidad del municipio y dar cumplimiento a las acciones planteadas en el Plan de Desarrollo.

Es importante resaltar que la necesidad planteada se requiere durante toda la vigencia 2025, por lo cual se estableció un plazo de 3 meses y 28 días contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

1.1. SOLUCION DE LA NECESIDAD

Para atender la necesidad establecida, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento, de un bien inmueble que cumpla con las condiciones requeridas de acceso y espacio para llevar a cabo los procesos en atención a la población con discapacidad y se encuentre ubicado en la zona céntrica del municipio para facilitar la participación de toda la comunidad.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO GENERAL: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

2.2 ALCANCES:

1. Cumplir con el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada.
2. Entregar al supervisor del contrato el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y sanidad, previa elaboración de acta de entrega firmada por las partes del contrato.
3. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día, al momento de suscribir el acta de entrega y recibo del inmueble.
4. Mantener en buen estado el inmueble, razón por la cual debe garantizar el uso, goce exclusivo y pacifico del inmueble a la ALCALDIA DE SANTA ROSA DE CABAL.
5. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo, cuando se requiera, de tal manera que se garantice el 100% de la funcionalidad y la seguridad de las personas que hacen uso de las instalaciones.
6. No adquirir créditos de ningún tipo a cargo de los servicios públicos y en caso de hacerlo, deberá solicitar a las respectivas empresas, la expedición de las correspondientes facturas en las que se discrimine únicamente el consumo básico de los servicios públicos del inmueble arrendado.
7. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon del mes que corresponde.
8. Realizar el pago de las facturas de los servicios públicos, toda vez que se incluirán dentro del canon.
9. Suscribir el acta de inicio, acta de entrega del inmueble, acta de finalización y liquidación del contrato.

Nota: En la eventualidad que por una providencia judicial la Administración Municipal o alguna de las dependencias que allí funcionen se le obligue a tomar una decisión que no permita cumplir con la continuidad del contrato de arrendamiento suscrito, no se pagará indemnización por parte del arrendatario y se dará por terminado el contrato, de mutuo acuerdo sin perjuicio para las partes.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR EN EL TERCER NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

83131500 – ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Ó EDIFICACIONES

2.4. ESPECIFICACIONES, TITULARIDAD, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS. LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN. (Art. 2.2.1.1.2.1.1 Numeral 2. Decreto 1082 de 2015).

Existe certificado de tradición, tarjeta de propiedad, factura o similar que acredite la titularidad del municipio sobre el bien en el que se ejecutará el contrato. **NA.** Cuenta el contrato que se ejecutará con licencia o permiso ambiental. **NA.**
Cuenta el contrato que se ejecutará con disponibilidad de servicios públicos. **NA.** Existe constitución de servidumbre en caso de tenerse que ejecutar el contrato sobre predios ajenos. **NA.**
Cuenta el contrato que se ejecutará con los permisos de los vecinos o propietarios de los predios en que se debe cumplir, bien para ocupación o para arrojar escombros o similares. **NA.**
Certificación de sana posesión. **NA.**
Otros. Especificar: **NA.**

3. **PLAZO ESTIMADO:** (Artículo 2.2.1.1.2.3.1. Decreto 1082 de 2015) (Artículo 2.2.1.1.2.3.1. Decreto 1082 de 2015) **TRES (03) MESES Y VEINTIOCHO (28) DÍAS** CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INCIO SIN EXCEDER VIGENCIA 2025.

4. **LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA** (Artículo 2.2.1.12.1.1.2): Municipio de Santa Rosa de Cabal, calle 11 # 11-55

5. **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL. (Artículo 2.2.1.1.2.1.1., 4): El valor de la presente contratación es de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($19.999.686)**

Número y fecha del CDP	Rubro	Nombre del Rubro	Valor del CDP	Valor a afectar
N° 989 del 02 de julio de 2025	2.3.2.02.02.007	servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing	$25.000.000	$19.999.686

5.1. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DELCONTRATO (Art. 2.2.1.1.2.1.1. Nral 4o Decreto 1082 de 2015.

La ley 80 de 1993 establece "ARTICULO 13. DE LA NORMATIVIDAD APLICABLE A LOS CONTRATOS ESTATALES. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2°.del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley.

Lo anterior indica que todo contrato que no tenga regulación expresa en el estatuto de contratación requiere una remisión al Código Civil y Código de Comercio.

Por su parte el decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Dice "Arrendamiento de bienes inmuebles": Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

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.

La norma arriba descrita nos indica que, en todo caso de arrendamiento de inmuebles por parte de entidad pública, es necesario hacer un análisis del sector consistente según el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del mismo decreto, en hacer durante la etapa de planeación 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.

Como se evidencia la norma no establece en forma explícita que se deba hacer únicamente un avalúo comercial, tampoco indica el tiempo, ni la forma de reajustar los valores de arrendamiento. Se aclarar que el avalúo es una de las formas más expeditas para determinar de manera inequívoca los valores a pagar, sin que sea este entonces el único instrumento para tasar dicho valor.

Es por esto que, al revisar el código Civil y código de comercio, por la remisión expresa del artículo13 de la ley 80 de 1993, no se encontró norma que defina con claridad cuál debe ser la forma de pactar los precios y los reajustes.

En consideración a lo anterior, para el presente caso, se tendrán como referencia el canon de arrendamiento del año 2024 que ascendió a la suma de CUATRO

MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE ($4.833.333), acorde con el análisis de precios del mercado inmobiliario en el municipio de santa rosa de cabal para la vigencia anterior, por lo cual para la vigencia 2025, será el punto de partida para incrementarlo en el IPC que se establece en 5,2% https://www.eltiempo.com/economia/finanzas-personales/este-sera-el- incremento-del-arriendo-para-el-2025-en-colombia-tome-nota-de-cuando-y-a- quienes-les-puede-subir-3416221 Así las cosas el canon de arrendamiento en la vigencia 2025 será de: **CINCO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MCTE ($5.084.666)** que también sirvió de base para la suscripción del contrato durante el primer semestre.

Adicional a lo anterior, se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Santa Rosa conforme a los cambios catastrales ya descritos que influyen en el alza de los precios de los cánones de arrendamiento. Por lo anterior, en comparación con los precios y las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades similares en la vigencia 2024, el canon se encuentra acorde, en razón a que el bien inmueble identificado cuenta con las condiciones especiales de acceso y permanencia para las personas con discapacidad y por tanto las opciones son muy limitadas.

Dicho costo incluye los descuentos que el municipio realiza por concepto de estampillas y retenciones como se relacionan a continuación:

Tipo de Contribución o Gasto	Carácter	Porcentaje o valor
Impuesto de Guerra	Municipal	N.A%
Estampilla Pro desarrollo Rda.	Departamental	N.A
Estampilla Pro cultura	Municipal	1.0%
Estampilla Pro adulto mayor	Municipal	4.0%
Retención en la Fuente	Nacional	N.A *
Rete ICA	Nacional	0.5% * *
Tasa Pro- Deporte y Recreación	Municipal	2.5%

Acuerdo No. 028 de 2020. ART. CUARTO: Hecho generador: El hecho generador de la Tasa Pro-Deporte y Recreación, es la suscripción de contratos y convenios que realice la Administración Central del Municipio, sus Establecimientos Públicos, las Empresas Industriales y Comerciales, y Sociales del Estado del Municipio, las Sociedades de Economía Mixta donde le Municipio posea capital social o accionario superior al 50% y las entidades descentralizadas indirectas con personas naturales y/o Jurídicas.

PARAGRAFO 1: Están exentos de la Tasa Pro-Deporte y Recreación, los convenios y contratos de condiciones uniformes de los Servicios públicos domiciliarios, de

prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y servicio de deuda pública.

PARAGRAFO 2: A las entidades que se les transfieran recursos por parte de la administración Central del Municipio y/o a las Empresas citadas en el presente artículo, a través de convenios interadministrativos, deben aplicar la Tasa Pro- Deporte al recurso transferido cuando contrate con terceros.

5.2 FORMA DE PAGO (Artículo 2.2.1.12.1.1. 2) El valor del presente contrato es de **DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE. ($19.999.686)** pagaderos en tres (03) actas parciales mensuales de **CINCO MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MCTE ($5.084.666)** y un acta final de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ($4.745.688)** y/o proporcional a lo ejecutado.

Todo pago que autorice la supervisión designada por el Municipio o la interventoría contratada, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, para lo cual el contratista presentará el respectivo informe y la aceptación a entera satisfacción por parte de la supervisión y/o interventoría

6. IDENTIFICACION DEL CONTRATO QUE SE SUGIERE CELEBRAR: SELECCIONE

TIPO DE CONTRATO	SELECCIONAR
Contrato de Prestación de Servicios Profesionales	
Contrato de Prestación de Servicios de apoyoa la Gestión	
Contrato de Suministro	
Contrato de Compraventa	
Contrato de Comodato	
Contrato de obra	
Contrato de consultoría	
Otro-Cuál – Arrendamiento	X

7. MODALIDAD DE SELECCIÒN.

MODALIDAD DE SELECCIÓN	SELECCIONAR
Contratación Directa	
Contrato interadministrativo	
Convenio interadministrativo	
Arrendamiento	X
Licitación publica	
Selección abreviada (Menor cuantía / Subasta inversa)	
Concurso de méritos	
Mínima cuantía	
Comodato	

7.1. FUNDAMENTO JURIDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE LA SELECCIÓN:

El 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 cualcdeben 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.

Lo anterior se realizó en debida forma, tal como consta en el presente estudio previo.

Por otra parte y de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

8. ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DECONTRATACIÓN. (Artículo 2.2.1.1.1.6.1.)

8.1. ANALISIS DEL MERCADO

Frente a este aspecto, se considera de vital importancia destacar que en la ciudad de Santa Rosa de Cabal son limitados los inmuebles con una cantidad de habitaciones considerable y que cumplan con las condiciones adecuadas de accesibilidad para el tránsito y la atención apropiada de las personas con discapacidad del municipio, por esto se tomó como referencia el avalúo catastral respectivo al inmueble objeto de arrendamiento.

Económico: De conformidad a los precios existentes en el mercado según las necesidades del programa que se pretende desarrollar. Con referencia al factor económico, desde la Secretaría de Desarrollo Social se evidencia que el valor a pagar por el predio por parte del Municipio se encuentra acorde a los precios del mercado, pues las viviendas que son más económicas son muy pequeñas y no cumplirían con los requisitos de accesibilidad para la población en condición de discapacidad. De igual manera se debe tener en cuenta que en estos valores no se encuentra incluido lo correspondiente a los servicios públicos domiciliarios como si sucede en el actual contrato.

Técnico: Tratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda urbana de un inmueble que será destinado a la atención de personas en condición de discapacidad y sus cuidadores, es necesario que el mismo cuente con todas las condiciones de acceso requeridas para los mismos, por tal razón la Secretaría de Desarrollo Social adelantó una visita técnica al inmueble a contratar, la cual se anexa al presente estudio previo, en el que determinó la viabilidad del bien para los fines propuestos.

Legal: Conforme al Literal i) Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y al Art. 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de Contratación Directa el arrendamiento de bienes inmuebles, previa verificación del mercado inmobiliario y análisis y comparación de los posibles bienes inmuebles que satisfagan la necesidad de la entidad, como efectivamente se realizó por parte del Municipio de Santa Rosa de Cabal.

El presente Estudio Previo se desarrolla en cumplimiento, de las disposiciones que en materia de contratación estatal se encuentran contenidas en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, Decreto 1082de 2015, Decreto 19 de 2012, Ley 1474 de 2011 y demás normas que reglamentan y/o adicionan la materia, especialmente en lo referente a la debida planeación, análisis de conveniencia y oportunidad, estudio técnico, análisis de costos, fijación de presupuesto, determinación del proceso de selección, y análisis de riesgos.

8.2. ANALISIS DE LA DEMANDA

Adquisiciones Previas de la Entidad: El Municipio de Santa Rosa de Cabal ha suscrito contratos de arrendamiento de vivienda urbana como el que ahora se requiere, aunque no con el mismo objeto, si con el mismo fin y es el de facilitar la prestación de un servicio público que garantiza el cumplimiento del plan de desarrollo. En el archivo del municipio reposan constancias de haber contratado anteriormente el arrendamiento del inmueble, razón por la que se podría contratar directamente con el propietario del mismo. Se relacionan los contratos realizados en la vigencia 2022, 2023 y 2024:

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.3367036 - 2022

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 9.800.000
PLAZO: 7 MESES

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.4644299- 2023

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCIÓN INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 27.529.618
PLAZO: 298 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.6764358- 2024

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 16.111.110
PLAZO: 100 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR.5940186- 2024

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL
VALOR: $ 15.748.875
PLAZO: 156 DIAS

CONTRATO ID SECOP II: CO1.PCCNTR. 7497512- 2025

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES Y PROCESOS PARA LA ATENCION INTEGRAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL

VALOR: $ 24.914.863
PLAZO: 147 DIAS

8.3. ANALISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el servicio a prestarse, el contrato de arrendamiento puede celebrarse tanto con una persona natural como una persona jurídica, con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. Ahora bien, en el análisis de la oferta realizado durante los 3 últimos meses pudimos evidenciar que al encontrarse con inmuebles en similares condiciones los cánones de arrendamiento y exceden el valor presupuestado, además de no tener la accesibilidad y condiciones requeridas para la atención adecuada de personas con discapacidad.

8.4. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN REQUISITOS HABILITANTES:

Capacidad Jurídica: La Persona Natural o jurídica debe ser propietaria, copropietaria o poseedora del bien que demuestre de manera jurídica o de hecho capacidad para celebrar un contrato de arrendamiento.

Para el caso de copropietarios no es necesario que tenga una participación del 100% en el inmueble, bastará con que demuestre a través del certificado de tradición su calidad y que durante los trámites de legalización del contrato no exista oposición de otros copropietarios.

A fin de verificar la capacidad jurídica de los proponentes, para llevar a cabo las actividades que se deriven de los ofrecimientos hechos a la entidad, se deberán allegar los siguientes documentos:

1. Para las Personas Naturales o Jurídicas o certificado de tradición del inmueble, con una fechade expedición no superior a 30 días y para las Personas Naturales.
2. Formato Único Hoja de Vida SIGEP y declaración de bienes y rentas.
3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendador del inmueble.
4. Fotocopia del certificado de cuenta bancaria del arrendador del inmueble o de su autorizado.
5. Para poseedores, escritura pública de constitución de la posesión.
6. Para la Persona Jurídica certificación, expedida por el Revisor Fiscal, de acuerdo con

los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal, bajo la gravedad del juramento, cuando no serequiera Revisor Fiscal, de encontrarse al día y haber realizado durante los últimos seis (6) meses el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA). Para la Persona Natural fotocopia del certificado de afiliación a una Entidad Promotora de Salud y a un Fondo de Pensiones y/o constancia de estar al día en el pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social (artículo 50 Ley 789 de 2002).

7. Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, del Representante Legal de la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendador.
8. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la Republica, de la Persona Jurídica y su representante legal o de la Persona Natural arrendador.
9. Certificado de antecedentes judiciales expedidos por la Policía Nacional, del Representante Legalde la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendador.
10. Certificado del Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía, del Representante Legal de la Persona Jurídica o de la Persona Natural arrendado
11. Registro de deudores morosos de alimentos – REDAM de la Persona Natural arrendador.
12. Antecedentes de delitos sexuales de la Persona Natural arrendador.

Acuerdo comercial: Acuerdo comercial: Indicar si el proceso contractual está cobijado por un Acuerdo Comercial. **N/A**

Indicadores: Si a ello hubiere lugar, establecer indicador de liquidez, endeudamiento, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad del activo, entre otros. **N/A**

8.5. RIESGOS: (Art. 4 Ley 1150-. Art. 2.2.1.1.2.1.1, numeral 6º Decreto 1082 de 2015)

Estimación: Es un riesgo asociado a la operación, capacidad, o situación particular de la Entidad Estatal (eficacia, tecnológico).

Tipificación: La posibilidad de que el contratista incumpla las obligaciones legales o contractuales que le corresponde.

Asignación: Los riesgos aquí estimados serán asumidos por el contratista

PROBABILIDAD Y CALIFICACIÒN DEL RIESGO

PROBABILIDAD	IMPACTO				
	Insignificante (1)	Menor (2)	Moderado (3)	Mayor (4)	Catastrófico (5)
Raro (1)	B	B	B	B	B
Improbable (2)	B	B	B	B	B
Posible (3)	M	M	M	M	M
Probable (4)	B	B	M	M	M
Casi Cierto (5)	B	B	M	M	M

A: Zona de riesgo Alta: Reducir el riesgo, evitar, compartir o transferir
M: Zona de riesgo moderada: Asumir el riesgo, reducir el riesgo
E: Zona de riesgo extrema: Reducir el riesgo, evitar, compartir o transferir
B: Zona de riesgo baja: Asumir el riesgo

RIESGO	CALIFICACION		Tipo de Impacto	Evaluación	Medidas de Respuesta
	Probabilidad	Impacto			
Operacional: Incumplimiento parcial o total de la ejecución contrato, daños en la vivienda, humedades, etc.	2	1	B	Zona de riesgo baja	Zona de riesgo baja
De la Naturaleza: Los eventos naturales que puedan tener impacto en la ejecución del contrato que generen daños al inmueble como inundaciones, incendios, etc.	1	6	B	Zona de riesgo baja	Zona de riesgo baja
Tecnológicos: Los derivados de falla u obsolescencia tecnológica que afecten la ejecución del contrato o de la imposibilidad de acceso a los servicios públicos domiciliarios e internet.	3	3	M	Zona de riesgo moderada	Asumir el riesgo, reducir el riesgo

8.6. EVALUACION DEL RIESGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS:

Dar cumplimiento total al objeto de la presente contratación y en consecuencia entregar los productos planteados en el presente estudio previo permitirán a la administración Municipal alcanzar los objetivos y las metas de su Plan de Desarrollo Municipal en los cuales se fundamenta el mismo, de llegar a darse ocurrencia y materialización de cualquiera de los riesgos previsibles descritos no se podría dar cumplimiento a las metas y objetivos bajo los cuales se sustentó el presente estudio previo.

8.7. FORMAS DE MITIGAR EL RIESGO:

Con el seguimiento a las actividades que hacen parte del objeto contractual por parte del supervisor del contrato se logra verificar el cumplimiento del mismo.

8.7.1. SUFICIENCIA Y COBERTURA DE LAS GARANTÍAS (Artículo 2.2.1.1.2.1.1. y2.2.1.2.3.2.11. Decreto 1082 de 2015)

Una vez identificados y valorados los riesgos de la futura contratación se concluye que existe riesgos, pero su probabilidad de ocurrencia es BAJA, por lo que no se requiere póliza de cumplimiento, amparados en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015.

9. PROYECTOS DE INVERSIÓN

Fecha: 02 de julio de 2025

Código BPIM: 2024666820029

Proyecto: Implementación de estrategias que permitan una vida digna, de calidad y con igualdad de oportunidades para población en condición de discapacidad y sus cuidadores en Santa Rosa De Cabal

Componente: otros

Actividad: Disponer de los recursos para el funcionamiento de un centro de atención para personas con discapacidad en el municipio.

Responsable Banco de Proyectos de Inversión: RAUL HENAO ROSERO

Cargo: Profesional Banco de Proyectos

10. SUPERVISIÓN Y ÁREA RESPONSABLE DEL ESTUDIO

Se considera idóneo para desarrollar la supervisión al contrato:

Nombre	**DUBERNEY GUTIÉRREZ ZAPATA**
Cargo	**SECRETARIO DESARROLLO SOCIAL**
Firma	

ÁREA RESPONSABLE DEL ESTUDIO

Nombre	**DUBERNEY GUTIÉRREZ ZAPATA**
Cargo	**SECRETARIO DESARROLLO SOCIAL**
Fecha Elaboración	**16 de julio 2025**
Firma	

Revisión de Legalidad: ***Gabriela Alejandra Rodríguez Casanova***
Subsecretaria de contratación.



Proyectó: Nombre: SANDRA VIVAS RIVILLAS
Cargo: Abogada Contratista