ESTUDIO PREVIO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional"*, se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato. Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015: "*La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener* lo *siguiente*: 1. La *descripción sucinta* de *la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.* 2. La *descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios.* 3. *Las condiciones técnicas exigidas. 4. El valor estimado del contrato* y *su justificación.* 5. El *plazo de ejecución del contrato.* 6. El *certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación."*

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El artículo 4 del acuerdo No 1091 del 2021, INFIMANIZALES tiene por objeto el "FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO ADMINISTRATIVO, ECONÓMICO, SOCIAL, URBANÍSTICO, RURAL, CULTURAL, DEPORTIVO, FINANCIERO, TURISTICO Y FISICO-AMBIENTAL MEDIANTE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CREDITO, FINANCIACION, ADMINISTRACION DE BIENES E INVERSIONES, GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS, ACTIVIDADES DE INVERSION, ASESORIAS Y EVENTUALMENTE DE OTROS, EN FAVOR DE OBRAS DE SERVICIO PUBLICO QUE SE ADELANTEN EN EL PAIS, DE PREFERENCIA LAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LAS DE INTERES COMUN EN EL TERRITORIO NACIONAL".

El Acuerdo No. 1091 del 09 de agosto de 2021 "Por el cual se reforman los estatutos del Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES - establecimiento público de orden municipal, y se dictan otras disposiciones", en su **Capítulo 1** denomina que el Instituto seguirá funcionando sin solución de continuidad como Establecimiento público de Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y de patrimonio propio e independiente. Además, en su **Capítulo 2. Artículo Cuarto**: define que el objeto de Infimanizales es, contribuir integralmente al fomento, promoción, y al desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico ambiental mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, administración de bienes e inversiones, gestión integral de proyectos, actividades de inversión, asesorías y eventualmente otros, en favor de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las del Municipio de Manizales, y las de interés común en el territorio nacional; adicionalmente, en el **Articulo 5.3 EN RELACION CON LAS**

FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN, el literal d) Constituir, administrar o participar en fondos especiales o fondos cuenta para la realización de proyectos, planes o programas en cumplimiento de su objeto social; y el literal I) Gestionar los bienes del Instituto, o los que por mandato o convenio deba administrar. Y en el literal m) Ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes del Instituto. Además, el Articulo **5.5 EN RELACIÓN CON SU FUNCION ECONÓMICA**, en el literal f) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto y sus funciones.

Así en virtud del principio de la planeación contractual que guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las Entidades Públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Es por esto que el Direccionamiento Estratégico Institucional tiene como objetivo llevar a la entidad al cumplimiento de sus estatutos y como uno de sus pilares: "Generar valor a partir de la identificación, planeación y ejecución efectiva de proyectos estratégicos que contribuyan al desarrollo". Es una de sus Metas Crucialmente Importantes -MCI- "Liderar la gestión de nuevos proyectos de inversión, bajo criterios de rentabilidad y sostenibilidad".

La Resolución No. 0444 del 25 de noviembre de 2024 por medio de la cual se regula el procedimiento para entregar en arrendamiento los bienes inmuebles de INFIMANIZALES, en su artículo noveno expresa que: *"Cuando por motivos de conveniencia, celeridad o urgencia sea necesario, Infimanizales podrá desistir de utilizar este procedimiento interno, situación que deberá estar debidamente justificada en el estudio previo y demás actos precontractuales".*

De acuerdo con la propuesta presentada mediante oficio el 19 de agosto de 2025, manifiesta la necesidad de tomar en arrendamiento las oficinas del tercer piso del Edificio Bolívar, situado en la calle 21 # 22-53. El motivo de esta solicitud es usar estas oficinas ara el funcionamiento del laboratorio de Salud Pública, en atención a lo descrito anteriormente, se requiere realizar la contratación del arrendamiento del inmueble mencionado para realizar un aprovechamiento económico del bien y así satisfacer la necesidad del arrendatario.

Por lo tanto, Infimanizales en calidad de propietario del tercer piso del Edifico Bolívar, Ubicado en la CALLE 21 No 22 – 57, que está conformado por las oficinas:

OF 301 identificada con folio de matrícula 100-35265
OF 302 identificada con folio de matrícula 100-35266
OF 303 identificada con folio de matrícula 100-35267
OF 304 identificada con folio de matrícula 100-35268

OF 305 identificada con folio de matrícula 100-35269

Ha estimado oportuno suscribir un contrato de arrendamiento con La Dirección Territorial De Salud De Caldas por medio de un contrato de arrendamiento que redunda en la posibilidad de generar recursos económicos para el instituto.

2. OBJETO A CONTRATAR.

INIFIMANIZALES HACE ENTREGA A EL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO, Y ESTE DECLARA RECIBIR AL MISMO TITULO, EL GOCE Y DISFRUTE EL TERCER PISO DEL EDIFICIO BOLIVAR CONFORMADO POR LAS OFICINAS: OF 301 IDENTIFICADA CON FOLIO DE MATRÍCULA 100-35265, OF 302 IDENTIFICADA CON FOLIO DE MATRÍCULA 100-35266, OF 303 IDENTIFICADA CON FOLIO DE MATRÍCULA 100-35267, OF 304 IDENTIFICADA CON FOLIO DE MATRÍCULA 100-35268, OF 305 IDENTIFICADA CON FOLIO DE MATRÍCULA 100-35269.

CÓDIGO UNSPSC	NOMBRE OFICIAL
80131500	Arrendamiento o alquiler de propiedad o edificio

3. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

La modalidad de selección es la contratación directa prevista en la Ley 1510 de 2013 en su artículo 83 y en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que regló el *"alquiler o arrendamiento de inmuebles"*

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Para un valor mensual de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MCTE ($8.640.585)** incluido IVA

El cobro del canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDADOR dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual, como se muestra en el cuadro a continuación:

DETALLE	VALOR CANON	VALOR CANON TOTAL (2 pagos)
ARRENDAMIENTO	$ 5.878.973	$ 11.757.946
IVA 19%	$ 1.117.005	$ 2.234.010

VIGILANCIA	$1.644.607	$ 3.289.214
TOTALES	**$ 8.640.585**	**$ 17.281.170**

Para un valor total de del contrato de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA PESOS MCTE ($17.281.170)** IVA incluido.

5. RESPONSABILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

El ARRENDADOR será responsable del pago de los servicios públicos domiciliarios que se generen bajo el objeto de este contrato, específicamente los correspondientes a energía y acueducto. El cobro de dichos servicios se efectuará mes vencido y de manera proporcional al consumo realizado, el cual se determinará con base en la facturación correspondiente. El pago se realizará mediante la cuenta de cobro emitida por INFIMANIZALES, la cual deberá ser cancelada dentro del término que se establezca en la misma.

6. PLAZO Y FORMA DE PAGO

El contrato tendrá un término de dos (2) meses contados a partir de la suscripción del contrato. No obstante, este podrá ser terminado por medio de notificación enviada con un mes de anticipación.

El cobro del canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDADOR dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS.

En aplicación de los principios que inspiran la Ley 489 de 1998 *"por el cual se dictan las normas* sobre *organización* y *funcionamiento de las entidades de orden nacional, se expiden* las *disposiciones, principios* y *reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15* y 16 *del artículo* 189 *de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones*", dicho elemento de la configuración del presente estudio, no se estima de recibo para el caso particular en consideración a la naturaleza del contrato fundado en el principio de colaboración, máxime, cuando las entidades públicas tienen el deber legal de contar con los recursos de manera previa a la suscripción de cualquier acuerdo o contrato.

8. ANÁLISIS DE GARANTÍAS.

Al tenor del quinto inciso del artículo 7 de la Ley 1150 del 2007, y en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, se prescinde de la constitución de garantías por la naturaleza jurídica de las partes y el objeto del contrato. No obstante, las partes tienen el

deber de designar un supervisor para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, que, en todo caso, procura la salvaguarda del interés público derivado de la suscripción del contrato de arrendamiento.

9. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES.

A la luz del *"Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes"* del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y en armonía con los instructivos y manuales de la Agencia Nacional de contratación, por la misma. naturaleza del objeto del contrato, y su cuantía, éste se encuentra excluido del capítulo de compras del tratado de libre comercio suscritos por nuestro país.

Manizales, 27 de agosto de 2025.

JORGE HERNAN OSORIO DUQUE
Profesional Especializado Bienes y Servicios