Pereira, diciembre de 2025

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELAEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

Ref.: ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Mediante el presente escrito, la Secretaría de Hacienda – Dirección Operativa de Bienes Inmuebles realiza ESTUDIO PREVIO requerido conforme al numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y el Decreto 1082 de 2015.

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Municipio de Pereira ordena el desarrollo de su territorio, promueve la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumple con las demás funciones que le asignen la Constitución y las Leyes.

El municipio tiene dentro de sus bienes fiscales inmuebles que, por sus características y disponibilidad, según valoración previamente realizada por las entidades encargadas para tal fin, se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento.

Actualmente existe una limitación de espacios dentro del denominado Palacio Municipal y que algunos de éstos no cuentan con las características específicas requeridas para el funcionamiento, como es el caso de la Secretaría de Salud (cuartos fríos para almacenar vacunas), y por ello, deben prestar sus servicios en sedes por fuera del Palacio Municipal, con esta perspectiva, se deben buscar sedes alternas que permitan el cumplimiento de los objetos misionales de esas secretarías.

Para cubrir la necesidad anteriormente referida, el municipio en vigencias anteriores ha realizado contratos arrendamiento con el fin de proveer de espacios adecuados a los servidores públicos que laboran en diversas dependencias de la administración y a su vez brindar una mejor atención a los clientes externos de cada dependencia. En esta oportunidad, es necesario realizar una intervención similar dirigida a dotar a la oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario, de un espacio adecuado para su normal funcionamiento operativo, así como el de sus colaboradores para que cumplan de manera eficiente con sus deberes administrativos y/o contractuales, otorgando un espacio de trabajo adecuado para tal fin.

En este orden de ideas, el municipio de Pereira requiere arrendar el Local N°42 del **COMPLEJO URBANO DIARIO DEL OTÚN** ubicado en la Calle 19 No. 9-50 centro, de la ciudad de Pereira, inmueble de propiedad de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S. E.S.P**. con Nit 816.002.020 - 7; este inmueble tiene un área específica de 422,60 M^2 y está identificado con matrícula inmobiliaria número **290-119427** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y ficha catastral No 66001010500000127090390000379, y cumple con las condiciones requeridas por la oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario del municipio para la ejecución de sus labores.

Mediante esta nueva sede se pretende garantizar todas las condiciones requeridas para el óptimo funcionamiento de estas oficinas, así como el bienestar de sus funcionarios y usuarios. Cabe mencionar que las medidas fueron verificadas por un contratista, adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, Municipio de Pereira.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

Tomar a título de **ARRENDAMIENTO** el local No. **42** del Complejo Urbano Diario del Otún ubicado entre la Calle 19 # 9 – 50 de la ciudad de Pereira, con un área total de 422,60 M2, identificado con la matrícula inmobiliaria 290-119427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, para el funcionamiento de: SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario las cuales son dependencias del Municipio de Pereira.

2.1 ÁREA Y LINDEROS:

El inmueble que se requiere tomar en arrendamiento cuenta con un área privada de 422,60 M^2, y cuyos linderos se encuentran consignados en Escritura Pública No. 1524 del 23 de mayo del año 2002, de la Notaría Tercera del Círculo de Pereira, la cual determina los siguientes linderos; **POR EL NORTE**; en extensión de 8.65 metros 5.05 y 7.50 con el local bancario; **POR EL SUR**; en extensión de 5,86 con muro de contención del edificio. **POR EL SUR - OCCIDENTE**; en extensión de 6.05, 5.40 y 3.14 metros con zona común y local #41.; **POR EL ORIENTE**; en extensión de 25.05 metros con muro de contención del edificio que da sobre la calle 19. **POR EL OCCIDENTE**; en extensión de 0.95 y 12.90 metros con el local #36, punto fijo de ascensores. **POR EL NADIR**; con placa que lo separa del nivel -5.50 en toda su superficie. **POR EL CENIT**; con placa que lo separa del nivel +1.80.

3.OBLIGACIONES:

3.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El ARRENDADOR se obliga a: **1.** Entregar a la Entidad Contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes. **2.** Mantener en el inmueble los bienes y 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 Entidad contratante. **3.** Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. **4.** Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos al día. **5.** Otorgarle al ARRENDATARIO un plazo de DIEZ (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. **6.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **7.** Realizar todas las reparaciones locativas del inmueble al momento de entregar el inmueble en arrendamiento. **8.** Realizar mantenimientos preventivos de las instalaciones entregadas en arrendamiento. **9.** Efectuar el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

3.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El ARRENDATARIO se obliga a: **1.** Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. **2.** Pagar al ARRENDADOR el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias a partir de la entrega del inmueble. **3.** Pagar la administración mensual con base a lo establecido en la asamblea de propietarios , asimismo deberá remitir copia del soporte de pago al ARRENDADOR. **4.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Arrendatario. **5.** Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **6.** Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR. **7.** Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, realizando las reparaciones locativas derivadas del mal uso del bien inmueble por parte del ARRENDATARIO, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos del mismo. **8.** Realizar el pago de los servicios públicos del Inmueble de acuerdo con prorrateo realizado por el ARRENDADOR,

correspondiente a energía, agua, aseo y demás conexiones requeridas para el cumplimiento de la función; el cual será verificado mensualmente por el contador designado por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Pereira, para lo cual remitirán facturas mensuales y los valores que debe pagar el ARRENDATARIO, de acuerdo a las áreas arrendadas **9.** En caso de requerirse vigilancia en este inmueble el municipio de Pereira asumirá los costos de este servicio.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y TIPO DE CONTRATO:

Conforme a la naturaleza del contrato será de bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, y el tipo de contrato es **ARRENDAMIENTO.**

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

El Código Civil Colombiano ha definido en el artículo 1973 el Contrato de Arrendamiento como el vínculo en que 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.

Ley 80 de 1993, en sus apartes pertinentes; en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, señala que el procedimiento de selección para la celebración de este contrato es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, para lo cual no se requiere obtener previamente varias ofertas y se podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CANON MENSUAL, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

6.1. METODOLOGÍA DE VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE MERCADO INMOBILIARIO.

El municipio de Pereira, con la finalidad de indagar si el canon de arrendamiento fijado por el ARRENDADOR se encuentra actualizado y acorde al mercado inmobiliario, a través de la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, realizó un

estudio de Mercado. El Método utilizado fue el "Método de comparación o de mercado". La cual es la técnica evaluadora que busca establecer el valor de renta del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avaluó. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

El sector donde se encuentra el local actualmente es la zona urbana del municipio de Pereira, cuenta con arreglos locativos, que permiten un normal desempeño de las actividades, motivo por el cual se procedió a realizar el estudio de precios de mercado, se analizó el sector y se tomó como punto de referencia el estudio de avalúo de rentas efectuado por la Dirección Operativa de Inmuebles con el objeto de fijar el canon de arrendamiento, teniendo en cuenta el acceso de los particulares, las situación actual de sus vías, su estado de conservación, el acceso al transporte público, lo que le otorga viabilidad teniendo una oferta y demanda.

Para el año 2025 este valor se establecerá según estudio de mercado artículo **2.2.1.2.1.4.11 DEL DECRETO 1082 DE 2015.**

6.2. ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

a. Características del predio: El área que se toma en calidad de arrendamiento presenta un buen estado general, estructuralmente estable, con las afectaciones y deterioro físico típico del impacto por el uso continuo de las actividades que se desarrollaban en el mismo. También se cuenta con piso de baldosa, estructura en concreto y fachada en vidrio templado. Cuenta con mejoras y divisiones realizadas en pro del normal funcionamiento de la Oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario las cuales son dependencias del Municipio de Pereira.

b. Perspectiva Comercial: De acuerdo con la naturaleza del objeto que pretende contratar el municipio de Pereira, la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S. E.S.P**. con Nit 816.002.020 – 7, cuenta con un bien inmueble en buenas condiciones físicas, y cumple

c. con normas urbanísticas del uso de suelo comercial y cuenta con servicios públicos, infraestructura vial y estructuras de concreto aptos para el funcionamiento de la Oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario las cuales son dependencias del Municipio de Pereira.

6.3. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:

El análisis se hizo de acuerdo con la información proporcionada por el avaluador Juan David Osorio, con RAA y número de avaluador AVAL-1088326021, adscrito a la Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, con base en el análisis del estudio de mercado, así:

Se adopta como valor de Renta Mensual la suma OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS PESOS **($8.823.800) MÁS IVA POR VALOR DE** UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS **($1.676.522).**

Según lo estipulado en el estudio de mercado, el ARRENDATARIO también deberá cancelar oportunamente el valor por concepto de administración, para lo cual el Municipio de Pereira garantiza estos recursos mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 261 del 14 de enero del 2025, cuyo objeto es el PAGO CUOTAS DE ADMINISTRACION ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE LAS OFICINAS, LOCALES, PARQUEADEROS Y DEMAS UNIDADES A CARGO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA EN LA VIGENCIA FISCAL 2025.

El canon de arrendamiento mensual del presente contrato será de OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL OCHOCIENTOS PESOS **($8.823.800) MÁS IVA** del 19% correspondiente a UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIDÓS PESOS **($1.676.522)** para un total mensual IVA incluido de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS **($10.500.322)** según estudio de mercado**.**

De acuerdo a lo anterior, el valor total del contrato será proporcional al plazo de ejecución del contrato de arrendamiento aprobado por el comité consultivo de bienes inmueble que corresponde a 25 dias, el canon de arrendamiento será de + IVA, por el plazo del contrato que son **VEINTICINCO (25) DÍAS**, será de SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA Y SIETE PESOS **($7.353.167) MAS IVA** del 19% correspondiente a UN MILLÓN TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO UN PESOS **($1.397.102**) para un total de **OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS ($8.750.269).**

El ARRENDATARIO pagará el valor del canon de arrendamiento con periodicidad mensual en pagos anticipados y dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes y por el tiempo de duración del contrato; para lo cual ARRENDADOR expedirá una cuenta de cobro o recibo de pago, dirigido a la Secretaría de Hacienda – Tesorería Municipal, y el Municipio de Pereira pagará a la cuenta de ahorros No 72987000449 (BANCOLOMBIA S.A) según el certificado aportado por el arrendador, previo visto bueno de aprobación o recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado.

En caso de prórroga el valor del canon de arrendamiento, será reajustado cada año en la proporción definida por la ley para cada vigencia.

6.4 FORMA DE PAGO.

El ARRENDATARIO pagará el valor del canon de arrendamiento con periodicidad mensual en pagos anticipados y dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes y por el tiempo de duración del contrato; para lo cual ARRENDADOR expedirá una cuenta de cobro o recibo de pago, dirigido a la Secretaría de Hacienda – Tesorería Municipal, y el Municipio de Pereira pagará a la cuenta bancaria que el arrendador señale, previo visto bueno de aprobación o recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado.

7. DURACIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del presente contrato será de **VEINTICINCO (25) DÍAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio suscrita por las partes, el contrato en tiempo superará la vigencia del 31 de diciembre de 2025; sin embargo, el pago se realizará en la vigencia 2025, sin afectar apropiaciones presupuestales de la vigencia 2026.

No obstante para los contratos administrativos de arrendamiento de bien inmueble no opera la renovación automática de los mismos, las partes de común acuerdo, pueden suscribir una prórroga pactada, hasta por el mismo tiempo del término inicialmente contratado, y con el valor total de los cánones correspondientes. Dicha prorroga o terminación del contrato de arrendamiento deberá ser solicitada o notificada con mínimo un mes de anticipación, para someter a aprobación y continuar con el tramite correspondiente.

LUGAR DE EJECUCIÓN:

Las actividades previstas en el presente contrato se deben desarrollar en la ubicado en la Calle 19 No. 9-50 centro, de la ciudad de Pereira **COMPLEJO URBANO DIARIO DEL OTÚN** y el domicilio contractual es la carrera 7° N°18-55 piso 6° Dirección Operativa de Bienes Inmuebles, Alcaldía de Pereira.

8. DESTINACIÓN:

El inmueble tomado mediante el presente contrato en arrendamiento será destinado exclusivamente para el funcionamiento de la Oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario las cuales son dependencias del Municipio de Pereira.

9. SOLICITANTE:

Municipio de Pereira, identificado con NIT 891.480.030-2

10. ANÁLISIS QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS:

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

Riesgo Previsible	Grado de Ocurrencia	Grado de Impacto	Contratista	Municipio	Mecanismo de Mitigación
REGULATORIO	MUY BAJO	MUY BAJO	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.

OPERATIVOS: Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	MEDIO	MEDIO	X		Realizar visitas periódicas al bien inmueble objeto del contrato, reuniones mensuales con el supervisor para realizar seguimiento y Evaluación al Desarrollo del objeto contractual y/o constitución de póliza.

Con el fin de minimizar el riesgo y garantizar el cumplimiento del contrato, el Municipio de Pereira establecerá en el texto del contrato cláusulas como la penal pecuniaria, así:

11. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Se estipula una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual se hará efectiva de manera unilateral sin necesidad de declaratoria judicial, cuando a juicio del ordenador del gasto, previo informe del Supervisor, el contratista incurra en un incumplimiento grave y severo del contrato. Por tanto, dará lugar al cobro de la cláusula penal sin necesidad de requerimientos por mora y por tanto el pago de la pena no extingue la obligación principal.

12. PUBLICACIÓN: La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de las funciones otorgadas por el numeral I del artículo 3 del Decreto 4170 de 2011, como ente rector del Sistema de Compra Pública y administrador del sistema electrónico de contratación pública – SECOP II, este último creado por el artículo 3 de la Ley 1150 de 2007, como punto Único de ingreso de información y de generación de reportes para las entidades estatales y la ciudadanía, contando con la información oficial de la contratación realizada con dineros públicos y en concordancia con la Circular Externa No. 1 - agosto 22 de 2019 y la Circular Externa No. 2 de 2019 donde se amplía para ellas la entrada en vigencia de la obligatoriedad del SECOP II, el presente contrato será tramitado y perfeccionado en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II y a través del Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co

MULTAS POR INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento por parte del arrendatario de alguna(s) de las obligaciones del contrato dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del arrendador por una suma equivalente hasta el uno por ciento (1%), del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales sumadas no superen el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la ley 1474 de 2011 o la norma que la sustituya. De ocurrir incumplimientos, el arrendador tiene facultades expresas para dar por

terminado el contrato de manera unilateral, ante cualquiera de las causales de incumplimiento y procederá a cobrar la cláusula penal.

13.FACTURACIÓN ELECTRÓNICA: Con base a las disposiciones legales vigentes en materia tributaria, en especial aquellas contenidas en el Decreto 358 del 2020 y la Resolución 0042 del 2020 expedida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) se establece como obligación que, en la calidad de **ARRENDATARIO** realice el trámite respectivo al tenor de las disposiciones legales en mención, con la finalidad de legalizar las obligaciones adquiridas con el **ARRENDADOR**. Por consiguiente, el correo electrónico: bienesinmuebles@pereira.gov.co anexado, será el destino de notificaciones de la facturación electrónica.

14.CONCLUSIÓN: De acuerdo con el presente estudio previo, queda acreditada y justificada la necesidad que requiere satisfacer el municipio de Pereira- Secretaría de Hacienda, para la celebración del contrato. Por tanto, resulta necesario celebrar el contrato de arrendamiento con la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A.S. E.S.P**. con Nit 816.002.020 – 7, representada legalmente por la señora **MONICA PAOLA SALDARRIAGA ESCOBAR,** identificada con cédula de ciudadanía número 43.158.057 expedida en Medellín, quien cuenta con un bien inmueble que cumple con las condiciones solicitadas por el Municipio de Pereira para el funcionamiento de la Oficina del SISBEN, Oficina de la Paz, Conciliación - Post Conflicto y la Oficina de Juzgamiento de Control Interno Disciplinario las cuales son dependencias del Municipio de Pereira.

Cordialmente,

JORGE ALEXIS MEJÍA BERMÚDEZ
Secretario de Hacienda

JOSÉ ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director Operativo Bienes Inmuebles

Revisó: Faber Mauricio Mejía Celis Abogado externo
Proyectó: Jessica Ruiz Tafur – Contratista