ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO

Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña, y Sur del Cesar – Asomunicipios.

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

Enero de 2026

INTRODUCCION

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, la ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 del 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para celebrar de forma directa el contrato que tiene por objeto: Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña, y Sur del Cesar – Asomunicipios.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACION

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece como fines 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 (…)”. Así mismo, el artículo 285 de la misma carta magna expresa que “fuera de la división general del territorio, habrá las que determine la ley para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del Estado”, dentro de los cuales están los esquemas asociativos territoriales como las Asociaciones de Municipios que son aquellas divisiones administrativas que la ley ha determinado con capacidad de cumplir fines del Estado y de las entidades territoriales, a través de sinergias, alianzas competitivas, integración y planificación regional.

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios es un esquema asociativo territorial constituido desde 1993 en virtud de los preceptos constitucionales y legales, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que las conforman, que se rige por sus propios estatutos y goza para el desarrollo de su objetivo, de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas otorgadas por la ley a los municipios. Su objeto es el de promover la mancomunidad entre los municipios miembros como un instrumento de gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional, a través de la ejecución de planes, proyectos y programas en relación con el objeto de la entidad, para lo cual se ha facultado a su director ejecutivo para la celebración de contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su misionalidad.

Dentro del cumplimiento de las actividades misionales de Asomunicipios, es deber garantizar y dar continuidad a las actividades operativas de su sede, de las dependencias que la conforman, además de proporcionar un espacio para la ubicación de sus colaboradores para la prestación de los servicios misionales de manera oportuna, continua y eficiente en aras de propender por articulación con los miembros asociados, instituciones públicas y privadas, organismo nacionales e internacionales, organizaciones de productores, sociales y comunidad en general para lo cual requiere de un establecimiento. Las características locativas mínimas requeridas obedecen a un área de construcción mínima de 300 MT2 de fácil acceso para la atención al público ubicado en la parte céntrica de la ciudad para facilitar el acceso a los usuarios de los municipios.

Para lo anterior, es necesario el alquiler de un local comercial en el que pueda funcionar la sede administrativa de Asomunicipios, teniendo en cuenta que, según lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este.

Por su parte, el artículo 1982 del referido código, señala como obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios.

De la misma manera, el artículo 1996 y las disposiciones siguientes del código civil, establece como obligaciones del arrendatario: usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Para ello, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.1 establece que las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles de manera directa teniendo en cuenta las siguientes etapas: "*1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento (…)",* lo cual se tendrá en cuenta el presente análisis del sector.

En esa medida, para satisfacer la necesidad expuesta, teniendo en cuenta que Asomunicipios no cuenta con inmuebles propios, se requiere contratar a título de arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de la oficina de servicio público de catastro y la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, con una persona natural y/o jurídica, idónea y con capacidad para celebrar y ejecutar el objeto contractual.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES E IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. Objeto a contratar

Contratar a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Calle 12 N°11-76, destinado para el funcionamiento de la sede administrativa de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña, y Sur del Cesar – Asomunicipios.

2.2. Obligaciones de las partes

2.2.1. Obligaciones generales del arrendador

En desarrollo del objeto del presente contrato se establecen las siguientes obligaciones:

1. Entregar al **ARRENDATARIO** el inmueble en condiciones óptimas a la Entidad, sin dilaciones ni en trabamientos.
2. Permitir el uso, goce y disfrute del bien inmueble dado en arrendamiento durante el tiempo de ejecución del contrato.
3. Librar al **ARRENDATARIO** de toda perturbación que impida el goce efectivo del inmueble arrendado.
4. Ejecutar en tiempo oportuno las mejoras correspondientes al inmueble a cargo del **ARRENDATARIO.**

2.2.2. Obligaciones de Asomunicipios

1. Expedir el Certificado de Disponibilidad Presupuestal del contrato.
2. Utilizar el inmueble para el fin contratado.
3. Efectuar los pagos del canon de arrendamiento estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstos.
4. Hacer entrega de los bienes objeto del contrato de arrendamiento a su terminación en el estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural causado por el tiempo y el uso normal del bien.
5. Pagar el costo de los servicios de agua y luz y demás servicios que se instalen en el bien inmueble objeto del contrato.
6. Designar supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas.
7. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que hacen parte del mismo.

2.3. Clasificación UNSPSC

Según el clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidad (Versión 14 del UNSPSC9) contenido en el portal de Colombia Compra, el objeto del contrato se enmarca en el siguiente código de Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificador UNSPSC – Cuarto Nivel	Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente				
	Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
	80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.4. Identificación del contrato a celebrar

El contrato a celebrarse será ARRENDAMIENTO

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Conforme lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 "*La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos (…) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles"* y lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que establece que: "*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 presente proceso contractual se llevará a cabo mediante modalidad de contratación directa.

4. Estudio de la oferta (Criterios para seleccionar la oferta más favorable)

De conformidad con lo consagrado en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, y en atención a las consideraciones expuestas en el presente estudio y relacionadas con las condiciones y el alcance de la contratación, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona que posea:

Capacidad Jurídica: Podrá contratarse con persona natural y/o jurídica, con capacidad contractual, que sea propietario del inmueble a contratar, cuente con título de propiedad (escritura) y certificado de libertad y tradición actualizado-, o con contrato de administración de inmobiliaria.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1. Valor estimado

De conformidad con lo señalado en el decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.9. no es necesario que la entidad haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita, por lo tanto, el valor estimado corresponde al valor determinado en el estudio del sector corresponde a TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y NUEVE MIL PESOS ($37.179.000,00) M/cte., el cual se pagará en suma mensual de CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS ($4.131.000,00) m/cte. incluidos impuestos, tasas y deducciones a que haya lugar. Dicho valor se encuentra amparado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 20260002 el cual hace parte del presupuesto de la actual vigencia fiscal.

5.2. Forma de pago

EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato, mediante NUEVE (9) pagos mensuales parciales, cada uno, por el valor de CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL PESOS ($4.131.000,00) M/cte. EL ARRENDATARIO efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia.

EL ARRENDATARIO deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión y Riesgos laborales, circunstancia que deberá ser verificada por el Supervisor del contrato como requisito para cada pago, de conformidad con el parágrafo 1º del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y el decreto 0723 de 2013.

Los pagos se efectuarán al **ARRENDADOR** dentro de los cinco (05) días siguientes a la presentación de factura y/o cuenta de cobro, y recibos de pago de Salud, Pensión y Riesgos Laborales. Para efectuar los anteriores pagos se requerirá de certificación expedida por el Supervisor sobre la satisfactoria ejecución de las actividades objeto del contrato.

En todo caso, los pagos antes previstos estarán sujetos al Programa Anual de Caja (PAC), de la entidad.

5.3. Plazo y lugar de ejecución.

El contrato se ejecutará en un plazo de **NUEVE (9) meses** contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal.

El lugar de ejecución será el Municipio de Ocaña, en el inmueble ubicado en la **Calle 12 N°11-76.**

6. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

Teniendo en cuenta las modificaciones en la Ley 80 de 1993, se dictaron otras disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos. Con la Ley 1150 de 16 de Julio de 2007 se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia; en el Artículo 4 de la Ley 1150/07 se contempla la Distribución del Riesgo en los Contratos Estatales.

En ese sentido, serán riesgos imprevisibles todas aquellas situaciones que constituyan actos de caso fortuito o fuerza mayor teniendo en cuenta la definición que de los mismos estableció el Artículo 1º de la Ley 95 de 1890.

Así pues, de conformidad con los Artículos 2.2.1.1.2.1.1., 2.2.1.2.1.4.5 y 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta la naturaleza jurídica, las características del contrato a celebrar, los parámetros definidos en el Manual para la identificación y cobertura del riesgo de Colombia Compra Eficiente, además de dar aplicación al documento CONPES 3714 "DEL RIESGO PREVISIBLE EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA, se tiene para el presente contrato el siguiente análisis de riesgo:

Tipo De Riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad ocurrencia	Tasación	Asignación
Económicos	Errores del **ARRENDATARIO** que generen perjuicio para la	Bajo (0.1)	(0.1/1000) x valor contrato	Arrendatario

	entidad en la ejecución del contrato.			
Operativos	Fallas o daños en la infraestructura física objeto del contrato.	Medio (0.2)	(0. /1000) x valor contrato	Arrendatario
Sociopolíticos	Deterioro de las condiciones de seguridad y orden público que interrumpan las actividades o impidan la ejecución del contrato	Bajo (0.2)	0.2/1000 x valor contrato	Arrendador
Hechos de las cosas	Configuración de circunstancias externas que impidan el cumplimiento de las obligaciones contractuales.	Bajo	0.2/1000 x valor contrato	Arrendador

7. GARANTÍAS

En atención a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del decreto 1082 de 2015, que reza: "***No obligatoriedad de garantías.*** *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto* ***no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."***
En el presente proceso contractual no se exigirán garantías, teniendo en cuenta el objeto contratado y la forma de pago pactada que corresponde a mensualidad vencida.

8. SUPERVISIÓN

Asomunicipios adelantará la supervisión al cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento a través del Subdirector Financiero y Administrativo, quien ejercerá como Supervisor con las obligaciones de control y vigilancia establecidas por la Ley 80 de 1993, demás normas y disposiciones concordantes.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con el Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en proceso de contratación, versión M-MACPC-14, literal D, publicado por Colombia Compra Eficiente, actualizado a febrero de 2019, 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.

Original firmado
HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Elaboró: *Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)*
Revisó: *Beatriz Pacheco Arévalo (Asesora Jurídica Externa)*