
	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 1 de 6	
	ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”		Versión: 4.0 Fecha: Enero de 2026	

ENTIDAD	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ –CORDECH.
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ –CORDECH.
FECHA	6 DE ENERO DE 2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

- 1.1. La Constitución Política prevé en el Artículo 2º que son 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 en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación...”.
- 1.2. Que la Corporación de Desarrollo de Chiquinquirá fue creada mediante acuerdo Municipal No. 17 del mayo 21 de 1969 “Por el cual se crea la Corporación de Desarrollo de Chiquinquirá” y que en su literal g) del artículo 4 permite que la CORDECH arriende sus inmuebles en cumplimiento de sus actividades.
- 1.3. Que “LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ CORDECH” es un Establecimiento Público del orden Municipal, con autonomía administrativa, personería jurídica, presupuesto propio y patrimonio independiente, encargado de desarrollar sus actividades conforme a las reglas de derecho público.



DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN:

La CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ “CORDECH”, es propietaria del inmueble comercial local comercial, UBICADO EN LA CALLE 16 No. 8-11 PARQUE JULIO FLÓREZ, Inmueble denominado Hotel Sarabita, es preciso señalar que la CORDECH, no tiene previsto utilizar este inmueble para fines misionales, por lo que es necesario arrendar dicho Inmueble, para captar algunos recursos importantes para su funcionamiento y pago de demás necesidades que requiera y a la vez evitar el deterioro paulatino del inmueble.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

- 2.1. **OBJETO:** CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DENOMINADO HOTEL SARABITA, PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN DE DESARROLLO, UBICADO EN LA CALLE 16 N°. 8-11 DEL MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ.
- 2.2. **Descripción detallada de las actividades a desarrollar:** Teniendo en cuenta que la Corporación de Desarrollo no tiene previsto utilizar este establecimiento para fines misionales, es necesario arrendar dicho Inmueble, para captar algunos recursos importantes para la Corporación y a la vez evitar el deterioro paulatino, el cual cuenta con las siguientes características:

Un inmueble denominado Hotel Sarabita, propiedad de la corporación de desarrollo, ubicado en la calle 16 No. 8 - 11 Parque Julio Flórez del Municipio de Chiquinquirá, el cual cuenta con las siguientes características:

	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 2 de 6	
			Versión:	4.0
	ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”		Fecha:	Enero de 2026

El inmueble “Hotel Sarabita” consta de tres pisos, los cuales se describen a continuación: Tercer Piso.
 – Consta de catorce (14) habitaciones, con baño (en regular estado); las demás once (11) habitaciones tienen closet; en el mismo piso se encuentran dos cuartos pequeños que son utilizados para servicios generales. Segundo piso.- Consta de tres (3) habitaciones dúplex con puerta de comunicación interna, baño en cada una (en regular estado) una de ellas con doble closet, balcón, una puerta de salida a un patio y las otras dos sin closet; siete (7) habitaciones pequeñas con baño, dos de la cuales tienen closet y las otras cinco sin closet; quince habitaciones medianas con closet y baño; seis habitaciones con baño (en regular estado), dos con balcón y cuatro sin balcón, todas con closet, para un total de treinta y un (31) habitaciones en el segundo piso, en este mismo piso hay una salita con balcón, unas escaleras que comunican con el primero piso, las ventanas son con arco, con barandas en madera que dan a un patio interior, también encontramos tres escaleras con barandas en madera que comunican con el primer piso en diferentes sitios, existe un mezanine donde hay dos salones adecuados para conferencias, con baños y lavamanos, uno de ellos es pequeño, el salón grande tiene escaleras que comunican a los cuartos de máquinas.



Primer Piso.- Hay un espacio para vestier que comunica a un cuarto que hace las veces de sauna, y un área de ducha, hay un pasillo que comunica a la piscina; al lado izquierdo de la piscina donde se encontraban tres cuartos, actualmente se acondicionaron dos como habitaciones, uno de los cuales fue remodelado en su totalidad y el otro sigue funcionando como oficina de la administración, frente a la piscina hay un área de comedor que comunica a un patio interior con una pileta (en total abandono), enseguida hay otra área de comedor formal el cual tiene un cuarto de bodega y un armario, al lado de este hay dos baños, comunicando con la recepción, hacia el fondo del primer piso hay un pasillo en el cual hay dos baños y luego se encuentra la cocina que tiene un área de baños para el servicio y un hall con acceso al cuarto de víveres, igualmente hay un cuarto que es utilizado por servicios generales y una despensa en muy mal estado, contiguo al área de lavandería hay un área de garaje y al interior del piso hay un pozo de aguas subterráneas, en el sótano hay una caldera, una motobomba, una planta eléctrica, una planta de tratamiento de la piscina y un cuarto de los controles eléctricos del inmueble, hay un tanque de combustible; todas estas áreas anteriores descritas se encuentran en mal estado.

Teniendo en cuenta la descripción anterior, es preciso especificar que las siguientes áreas serán excluidas de este contrato con el objeto de ser utilizados y aprovechados por la CORDECH para futuros locales comerciales: Planta primer piso que colinda en el exterior con la calle 15, e internamente con la zona húmeda, con un área de 198.03 m2 aproximadamente; la planta de Mezzanine con un área de 158.29 m2 aproximadamente, del denominado salón Boyacá.



- 2.3. **Clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas:** (No Aplica (N.A))
- 2.4. **Código CIUU:** (No Aplica (N.A))
- 2.5. **Plan de Adquisiciones:** (No Aplica (N.A))

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1. Tipo de Contrato: Contrato de Arrendamiento,

	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 3 de 6	
	ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”		Versión: 4.0	Fecha: Enero de 2026

- 3.2. Plazo de ejecución:** El plazo de ejecución del presente contrato será de once meses más quince (11+ 15) días a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.
- 3.3. Lugar De ejecución:** Inmueble ubicado en la calle 16 N° 8-11 PARQUE JULIO FLÓREZ, Inmueble denominado Hotel Sarabita.
- 3.4. Valor estimado del Contrato:** El valor del presente contrato es de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS MCTE (\$6.971.136.00), más IVA, UN MILLÓN TRECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE (\$1.324.516.00), es decir, un valor total de OCHO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$8.295.652.00).** y los costos que el cumplimiento del mismo conlleve. No incluye el valor del consumo correspondiente a las facturas de los servicios públicos, como acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica, costos que deberán ser asumidos por parte del Arrendatario a las empresas prestadoras de los respectivos servicios públicos
- 3.5. Forma de pago:** El ARRENDATARIO cancelará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato, en SEIS (6) mensualidades cada una por un valor de: **SEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS MCTE (\$6.971.136.00), más IVA, UN MILLÓN TRECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE (\$1.324.516.00), es decir, un valor total de OCHO MILLONES DOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$8.295.652.00).** El Arrendatario debe efectuar la cancelación respectiva, los primeros cinco primeros días del mes, en la Cuenta Ahorros No. 560007064 Confiar de la ciudad de Chiquinquirá.
- 3.6. Tiempo del contrato:** Once meses más 15 días (11 + 15), a partir del quince (15) enero hasta el treinta (30) de diciembre del 202
- 3.7. Supervisión:** La Supervisión del presente contrato estará a cargo de la gerencia de la CORPORACIÓN DE DESARROLLO de Chiquinquirá “CORDECH”, quien coordinará con el ARRENDADOR las acciones necesarias para el cumplimiento del contrato, además, será el responsable de ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato y tendrá a su cargo, además de las obligaciones que determina la Ley y los respectivos reglamentos, las siguientes:
- Supervisar el cumplimiento de lo acordado en el contrato.
 - Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de entrega y actas de terminación y liquidación del contrato.
 - Reportar oportunamente al ARRENDATARIO, las anomalías en el desarrollo del objeto del contrato y proponer alternativas de solución.
 - Estudiar las sugerencias, requerimientos o consultas formuladas por el ARRENDATARIO y responderlas de manera fundamentada y por escrito.
 - Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 4 de 6	
			Versión:	4.0
ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”			Fecha:	Enero de 2026



4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

4.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- a) Entregar al ARRENDATARIO a título de arrendamiento el inmueble objeto del contrato.
- b) Suscribir oportunamente el acta de inicio, el acta de entrega y actas de terminación y liquidación del contrato.
- c) No se reconocerá el valor de los arreglos y mejoras que se realicen por parte del arrendatario sin autorización por escrito.
- d) En caso de aprobarse las reparaciones solicitadas prestar el acompañamiento necesario para que las mismas sean llevadas a cabo en las mejores condiciones.

4.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- a) Usar el inmueble según los términos del contrato.
- b) Dotar de los elementos necesarios para la correcta operación del establecimiento objeto del presente contrato de Arrendamiento.
- c) El ARRENDATARIO se compromete a cancelar los servicios de agua y energía eléctrica
- d) Cuidar y mantener dicho inmueble en óptimo estado y administrarlo con personal a su costo, sin que ello genere ninguna responsabilidad ni obligación administrativa, fiscal, laboral o pecuniaria para la Corporación de Desarrollo de Chiquinquirá.
- e) Respetar las Normas sobre el uso del suelo.
- f) Cancelar mensualmente el valor del canon de arrendamiento en la Cuenta Ahorros No. 560007064 del Banco Confiar de la ciudad de Chiquinquirá y anexar copia de los recibos de pago del canon de arrendamiento y servicios públicos en la oficina de la Corporación de Desarrollo.
- g) Cumplir con las obligaciones consagradas el Registro Único Tributario y las que del mismo se deriven.
- h) Estar inscrito y tener el certificado de Registro Nacional de Turismo vigente.
- i) El ARRENDATARIO se obliga a responder personalmente por cualquier conexión ilícita o irregular de servicios públicos (agua, luz, gas, teléfono, etc.)
- j) Utilizar el inmueble arrendado para actividades lícitas y que no produzcan malestar a la comunidad del sector, pues esto acarrearía la terminación del contrato.
- k) Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el capítulo IV; Título XXVI del código civil.
- l) Abstenerse de subarrendar totalmente el inmueble objeto del contrato.
- m) No podrá solicitar a las empresas de servicios públicos instalaciones diferentes a las ya existentes en el inmueble arrendado, de las cuales se dejará constancia en el Acta de Entrega, sin previa autorización escrita del ARRENDADOR.
- n) El inmueble dado en arrendamiento será reintegrado por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR con las mejoras que se hayan hecho sin que haya lugar a pago o indemnización alguna (art.1994 del C.C.), no pudiendo el (la) arrendatario (a), disponer de las mismas, quedando estas a favor del ARRENDADOR.
- o) Serán a su costa todos los impuestos que se generen por Ley, con ocasión del desarrollo de las actividades que se generen en el inmueble.
- p) Las demás establecidas por la Ley, en el presente contrato o que resulten de su naturaleza.

	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 5 de 6	
	ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”		Versión: 4.0 Fecha: Enero de 2026	

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las entidades estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en la que las entidades estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tiene el carácter de arrendatarias o arrendadoras, por lo tanto, a modalidad de selección para la escogencia del contratista será la contratación directa.

6. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO



Los aspectos generales del mercado se encuentran sujetos a la información económica establecida en la oferta del canon de arrendamiento presentada por el arrendatario, las condiciones cotidianas del sector y el valor del canon de arrendamiento del sector.

MUNICIPIO DE CHIQUINQUIRÁ			
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	No. DE PROCESO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
Contratación Directa	2023189	Arrendamiento de un local de propiedad del Municipio de Chiquinquirá, para su uso comercial	\$5.298.360
Contratación Directa	202303	Arrendamiento de un local de propiedad de la Corporación de Desarrollo, ubicado en la calle 17 No. 10-38 del Municipio de Chiquinquirá	\$16.968.000

Se ha establecido que el valor mensual a pagar producto del contrato a celebrar asciende a la suma de: SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (\$6.632.860,00), más IVA, UN MILLÓN DOCIENTOS SESENTA MIL DOCIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS CON 40 CENTAVOS M/CTE (\$1.260.243,40), es decir, un valor total de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES CIENTO TRES PESOS CON CUARENTA CENTAVOS M/CTE** (\$7.893.103,40) El Arrendatario, debe efectuar el pago anticipado objeto de este contrato, los primeros cinco primeros días del mes, en la Cuenta Ahorros No. 560007064 Corporación Financiera Confiar de la ciudad de Chiquinquirá.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

En virtud del Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, 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 exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos. Teniendo en cuenta el análisis de riesgos y forma de pago del

	CORPORACIÓN DE DESARROLLO DE CHIQUINQUIRÁ Nit. 891.801.026-1		Página 6 de 6	
	ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD “ESTUDIOS PREVIOS”		Versión: 4.0	Fecha: Enero de 2026

contrato, el cual no implica la complejidad necesaria para exigir garantía, la administración determina no exigir póliza única de cumplimiento para el mismo.

En el evento en el cual la entidad las estime necesarias, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago así lo justificara en el estudio previo de conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007. “Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento”.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato se incluyen las cláusulas penales y multas en caso de incumplimiento.

8. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación M-MACPC-06 literal C publicado por Colombia Compra eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía. Al respecto señala: *“Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía”.*

9. ANEXO

ANEXO 1: Análisis del Sector

10. RESPONSABLES

NOMBRE: LUIS EDUARDO CORTES PIRAZAN
CARGO: GERENTE CORPORACIÓN DE DESARROLLO -CORDECH-

FIRMA: (FIRMADO EN ORIGINAL)