



**ESTUDIOS PREVIOS
EN DESARROLLO DE LOS NUMERALES 7 Y 12 DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 80 DE
1993 Y EL ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 Y 2.2.1.2.1.4.9 DEL DECRETO 1082 DE 2015, SE
ELABORA EL PRESENTE ESTUDIO PREVIO**

Capítulo I: Descripción		
1.1. Plan Anual de Adquisiciones	2026	MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA
1.2. Tipo de presupuesto Asignado	ARRENDAMIENTO	
1.3. Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluye en el Plan Anual de Adquisiciones	N/A	
1.4. Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos	N/A	
1.5. Fecha de elaboración de Estudios Previos	ENERO DE 2026	
1.6. Nombre de quien diligencia el Estudio Previo	MILENA MENDOZA SUAREZ	
1.7. Dependencia que lo requiere	Secretaria General	
1.8. Modalidad y tipo de contrato	Contratación Directa - Arrendamiento	Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

Capítulo II: Descripción Técnica	
2.1. Descripción de la Necesidad	<p>Que de conformidad con el Artículo 2 de la Constitución Política. Son 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...”</p> <p>Que el Plan de Desarrollo Municipal “Unidos por el Progreso 2024-2027”, para el cumplimiento de la línea estratégica “Puerto Colombia Ordenado y Seguro”, programa “Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial”, indicador “sedes adecuadas”, tiene como meta “Habilitar un Centro de Atención especializada (CAE) para atención al ciudadano”.</p> <p>Que en cumplimiento de la meta institucional, en cabeza de la Secretaria General, anteriormente ha suscrito contratos de arrendamiento de inmuebles para satisfacer la necesidad de acercar la administración municipal a todos los habitantes del territorio.</p> <p>Que para brindar calidad, oportunidad, eficacia, eficiencia y celeridad a los tramites adelantados por la comunidad, la Secretaria General, observa la necesidad de suscribir contrato de arrendamiento, cuyo objeto es: EL ARRENDADOR CONCEDE EL GOCE AL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: LOCAL 15 DEL CENTRO COMERCIAL LE CHAMP, UBICADO EN LA</p>





	<p>CARRERA 30 N° 1-1841, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA CAE VILLA CAMPESTRE, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1056 DE 2017 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 040-563681, REGISTRADA EN LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE BARRANQUILLA</p> <p>Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del decreto 1082 de 2015 faculta a las entidades territoriales para alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual se deben seguir las siguientes reglas: i. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. ii. 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 compras y contratación pública, condiciones estas analizadas y verificadas por el Municipio de Puerto Colombia los cuales fueron incluidos en los estudios previos.</p>						
2.2. Descripción y especificaciones del objeto a contratar							
<p>2.2.1. Objeto del contrato</p>	<p>“EL ARRENDADOR CONCEDE EL GOCE AL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: LOCAL 15 DEL CENTRO COMERCIAL LE CHAMP, UBICADO EN LA CARRERA 30 N° 1-1841, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA CAE VILLA CAMPESTRE, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1056 DE 2017 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 040-563681, REGISTRADA EN LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE BARRANQUILLA”</p>						
<p>2.2.2. Clasificación UNSPSC</p>	<p>La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="464 1297 1425 1434"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>CLASIFICACIÓN UNSPSC</th> <th>PRODUCTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>80131500</td> <td>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	PRODUCTO	1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
ITEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	PRODUCTO					
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones					
<p>2.2.3. Especificaciones del objeto a contratar</p>	<p>EL ARRENDADOR CONCEDE EL GOCE AL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: LOCAL 15 DEL CENTRO COMERCIAL LE CHAMP, UBICADO EN LA CARRERA 30 N° 1-1841, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA CAE VILLA CAMPESTRE, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA N° 1056 DE 2017 DE LA NOTARÍA CUARTA DEL CÍRCULO DE BARRANQUILLA, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 040-563681, REGISTRADA EN LA OFICINA DE INSTRUMENTO PÚBLICO DE BARRANQUILLA</p>						
<p>2.2.4. Plazo de ejecución del contrato</p>	<p>El plazo será hasta Diciembre 31 de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio a través de la plataforma SECOP II.</p>						





2.2.4. Lugar de ejecución del contrato	Municipio de Puerto Colombia
2.2.5. Obligaciones Particulares del Arrendador	<p>El Arrendador se obliga a:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Entregar a la Entidad Estatal 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 y el supervisor del contrato.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 Estatal 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 e impuestos y demás cargos o pagos al día.5. Otorgarle al Municipio un plazo de quince (15) días para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.7. Efectuar el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
2.2.6. Obligaciones Generales de la Entidad Estatal Contratante	<p>La Entidad Estatal contratante se obliga a:</p> <ol style="list-style-type: none">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 y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.3. Efectuar las reparaciones locativas.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 de la Entidad Estatal contratante.5. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.6. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.7. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
Capítulo III: Descripción Financiera	





3.1. Valor Estimado del Contrato	El valor estimado del contrato es de OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$86.543.531,00) M/L				
3.1.1. Certificado de Disponibilidad Presupuestal	<p>La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad presupuestal:</p> <table border="1" data-bbox="570 453 1346 527"> <tr> <td>Número:</td> <td>06260000071</td> </tr> <tr> <td>Valor:</td> <td>\$86.543.531,00</td> </tr> </table>	Número:	06260000071	Valor:	\$86.543.531,00
Número:	06260000071				
Valor:	\$86.543.531,00				
3.1.2. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial	<p>El valor estimado del servicio que requiere la entidad, se determina conforme a los precios establecidos en el mercado, la suma de OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS (\$86.543.531,00) M/L.</p> <p>De igual forma se debe tener en cuenta que por el tipo de contrato a celebrar y la naturaleza del mismo, el contratista no tiene derecho a pago de salarios o prestaciones sociales y se encontraría obligado a cancelar, por su cuenta, los aportes al sistema general de seguridad social Integral y asumirá los impuestos y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.</p>				
3.1.3. Forma de Pago	<p>La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: Doce (12) pagos mensuales los días 30 de cada mes a razón de por valor de SIETE MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SESENTA PESOS (\$7.211.960,91) M/L, suma que incluye canon mensual de arrendamiento, IVA del 19% y cuota ordinaria de administración mensual. Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.</p>				
Capítulo IV: Justificación de los Factores de selección					
4.1. Fundamentos Jurídicos que Soportan la Modalidad de Selección	<p>La modalidad de selección para el presente proceso contractual corresponde a CONTRATACIÓN DIRECTA bajo la causal de prestación de servicios (<u>según la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015</u>).</p> <p>El artículo 2 de la Ley 1150 señala <i>De las modalidades de selección</i>. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: Numeral 4. Contratación directa. <i>La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: Literal h: Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;</i></p> <p>La modalidad de selección que corresponde al presente proceso es Contratación Directa; de conformidad con lo establecido en el literal i) del</p>				





	<p>numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 que señala que la selección del contratista para el arrendamiento del inmueble objeto de la contratación, se realiza mediante contratación directa.</p> <p>En concordancia con 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 cual deben seguir las siguientes reglas:</p> <ol style="list-style-type: none">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.
4.2. Requisitos Habilitantes	Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes
4.2.1. Capacidad jurídica	<ul style="list-style-type: none">- Copia de cédula de ciudadanía- Registro único tributario de la dian (RUT)- Formato único de hoja de vida (SIGEP)- Certificado de Libertad y Tradicion- Fotocopia Escritura Publica- Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la procuraduría general de la nación.- Certificado de no reportado en el boletín de responsables fiscales expedido por la contraloría de la república.- Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional del Representante Legal- Certificado de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC.- Consulta del Registro de Deudores Alimentarios Morosos- REDAM-, según la Ley 2097 del 2 de julio de 2021.- Certificación Bancaria.- Certificación de afiliación al régimen de seguridad social (salud, pensión), en el régimen contributivo, en calidad de independiente y cotizante activo o planilla de aportes al sistema de seguridad social (salud, pensión) del mes en que sea presentada la propuesta o del mes les inmediatamente anterior a esta.
4.2.2. Capacidad Financiera	NO APLICA
a. Experiencia	NO APLICA
b. Capacidad Organizacional	NO APLICA





c. Factores de Evaluación	En virtud de la modalidad de contratación, la selección objetiva del contratista se realizará teniendo en cuenta las condiciones del inmueble a arrendar.	
d. Análisis de Riesgo y forma de mitigarlo	La Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 numeral 6 del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborada por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Ver Anexo A Matriz de Riesgos.	
2. Garantías	De conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.5. del Decreto 1082 de 2015, por la naturaleza y cuantía del contrato, no se exigirá garantía que ampare los perjuicios de la naturaleza contractual, sin que ello implique la exoneración de la responsabilidad del arrendatario por el incumplimiento contractual.	
3. Supervisión	Nombre del funcionario	MILENA MENDOZA SUAREZ
	Identificación	C.C. No. 22.583.036
	Cargo	Secretaria General
4. Liquidación del contrato	La Liquidación del contrato se sujetara a los términos y oportunidades establecidas en los artículos 60 y 61 de la ley 80 de 1993, la liquidación deberá tener lugar dentro los cuatro (4) meses siguientes a la finalización del cumplimiento del objeto, o al cumplimiento del plazo, si no fuere posible realizar la liquidación de común acuerdo entre las partes, deberá hacerse unilateralmente , por el Municipio, mediante acto administrativo debidamente motivado	
FIRMA		
NOMBRE	MILENA MENDOZA SUAREZ	
CARGO	Secretaria General	





ANEXO 1 - MATRIZ DE RIESGO

Nº	Clase	Área	Ejercicio	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede suceder)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad Impacto	Calificación	Prioridad	Asignación	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				Personas responsables	Ventana de Tiempo	Fecha en que se complete el tratamiento/control	Riesgo y tratamiento/controles monitoreados/revisados		
												Prob	Imp	Califi	Prio				Cómo	Cuándo	
1	General	Interno	Contratación	Administrativa	La falta de firma por parte del adjudicatario del convenio	Retraso en el inicio de la ejecución del convenio	3	5	8	Extremo	Contratista	Requerir al contratista para la firma del convenio	2	4	6	Alto	Supervisor	Termino para	Se retome el	A través de oficios	Una vez se presenten los hechos
2	General	Interno	Ejecución	Operación	Demoras en la orden de inicio, debido a que el	Retraso en el inicio de la ejecución del convenio	3	3	6	Alto	Contratista	Requerir al contratista para el inicio del convenio	2	2	4	Baja	Supervisor	Una vez firmado	Se inicie el cumplimiento	A través de oficios	Una vez se presenten los hechos
3	General	Interno	Ejecución	Operación	Demoras en el inicio del convenio, debido a	Retraso en el inicio de la ejecución del	3	3	6	Alto	Contratante	Verificar la actuación del supervisor por parte	2	2	4	B	Se crea	Una vez firmado	Se inicie el	Requerimiento al supervisor	Una vez se presenten los hechos
4	General	Interno	Ejecución	Operación	Radicación extemporánea de cuentas	Desgaste en los procesos por parte de la	2	1	3	Bajo	Contratista	Verificación de la documentación y devolución	2	1	3	B	Supervisor	Fechas de	Al devolver	Verificación de las fechas de	Una vez se presenten los hechos
5	General	Interno	Ejecución	Operación	Elaboración errónea de las actas y/o cuentas	Desgaste en los procesos por parte de la administradora	2	1	3	Bajo	Contratista	Verificación de la documentación y devolución si no es	2	1	3	Baja	Supervisor	Fechas de corte	Al devolver la	Verificación de las fechas de corte	Una vez se presenten los hechos
6	General	Interno	Ejecución	Operación	Demora por más de una semana en la revisión y	Impacta negativamente al contratista en sus pagos	3	3	6	Alto	Contratante	Verificar la actuación del supervisor por parte de su	2	2	4	Baja	Secretario	Una vez firmado	Se inicie el cumplimiento	Requerimiento al supervisor	Una vez se presenten los hechos





Nº	Clase	Área	Ejecución	Operación	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad Impacto	Calificación	Prioridad	Asignación	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				Personas responsables	Ventana de Tiempo	Fecha en que se completará el tratamiento/control	Riesgo y tratamiento/controles monitoreados/revisados		
												Prob	Imp	Califi	Prio				Cómo	Cuándo	
7	General	Externa	Ejecución	Operación	Riesgo humano por accidente laboral que	Impide el cumplimiento del objeto contractual	3	4	7	Alto	Contratista	Requerir al contratista	2	3	5	Al	Supervisor	Al presentar	Mejore estado del	Verificación del estado de salud a través	Una vez se presenten los hechos
8	General	Externa	Ejecución	Operación	Riesgo humano por accidente laboral que	Incumplimiento del objeto contractual	3	4	7	Alto	Contratista	Requerir al contratista	2	3	5	Al	Supervisor	Al presentar	Mejore estado del	Verificación del estado de salud a través	Una vez se presenten los hechos
9	General	Externa	Ejecución	Operación	Riesgos técnicos, operativo o tecnológico que	Incumplimiento del objeto contractual	3	4	7	Alto	Contratista	Requerir al contratista	2	3	5	Al	Supervisor	Al presentar	Mejore estado del	Verificación del estado de salud a través	Una vez se presenten los hechos
10	Específico	Externa	Ejecución	Operación	Riesgos por modificación del régimen de	Se elevan costos para el contratista	2	2	4	Bajo	Contratista	Negociación en los costos del convenio	1	1	2	Ba	Supervisor	Al presentar	Mejore estado del	Verificación del estado de salud a través	Una vez se presenten los hechos
11	General	Interna	Ejecución	Operación	incumplimiento total o parcial del convenio, cuando el	Incumplimiento del objeto contractual	3	5	8	Extremo	Contratista	Requerir al contratista y a la Aseguradora	2	4	6	Alt	Supervisor	Ejecución del	Se retome el	A través de oficios	Una vez se presenten los hechos
12	General	Interna	Ejecución	Naturalza	Que durante la ejecución del convenio, el contratista	Incumplimiento del objeto contractual	3	3	6	Alt	Contratante/Contratista	Evaluar las condiciones de los eventos para tomar las acciones a	2	2	4	Bajo	Supervisor	Al presentar	Superado los eventos	Evaluación de los hechos	Una vez se presenten los hechos





Nº	Clase	Área	Estrategia	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede ser evitado)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad Impacto	Calificación	Prioridad	Asignación	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				Personas responsables	Ventana de Tiempo	Fecha en que se completará el tratamiento/control	Riesgo y tratamiento/controles monitoreados/ revisados		
												Prob	Imp	Califi	Prio				Cómo	Cuándo	
13	General	Externa	Ejecución regulatoria	Regulatorio	Los efectos originados por nuevas normas durante la vigencia de las mismas.	Modificación en el alcance del objeto	2	2	4	Baja	Contratante	Verificación y ajuste del convenio a la nueva norma	1	1	2	Baja	5	Al presentarse el evento	Socializada la nueva norma	Estudio y verificación de la nueva normativa	Una vez se presenten los hechos
14	General	Externa	Ejecución Social	Social	riesgo político relacionado con conflictos internos que	Incumplimiento del objeto contractual	2	2	4	Baja	Contratante	Verificación del alcance de los eventos que impide	1	1	2	Baja	Supervisor	Al presentarse el evento	Superado los riesgos	Verificación de los hechos e intervención	Una vez se presenten los hechos

