ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 numeral 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011), reglamentado por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015 artículo 2.2.1.1.2.1.1 se realizan los presentes Estudios Previos, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Los fines esenciales del Estado se encuentran enunciados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia de 1991 así: *"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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

En el mismo sentido el artículo 209 de la norma Superior consagra: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. (...)".*

El municipio posee dentro de su inventario fiscal del Centro Administrativo Municipal (CAM) zonas de oficinas en el quinto piso que han sido arrendadas a particulares, toda vez que no eran empleadas en actividades propias o misionales de la administración por lo que en aras de atender los fines base del estado y de la contratación estatal se procede a disponer del área bajo la figura del arrendamiento, de manera que su utilización sea clave para el cumplimiento de los intereses del municipio, materializando el aprovechamiento financiero y el recaudo efectivo de recursos, optimizándose las condiciones administrativas del ente territorial fijándose recursos para la gestión y el desarrollo de procesos de interés social.

En ese contexto y atendiendo al principio de prevalencia del interés general, la Secretaria Administrativa y Financiera busca la obtención de rendimientos a través de las áreas que forman parte de las propiedades de la administración a efectos de mejorar las finanzas a partir de una recaudación eficiente, optimizando las condiciones de sostenibilidad de la entidad territorial y sus afiliados, disponiendo de mayores tributos para la gestión de proyectos conforme a las metas establecidas en el Plan de Desarrollo *"JUNTOS SI PODEMOS 2024-2027"* en el numeral 34 (*mejores recursos para el desarrollo municipal*) subprograma "*MEJORANDO EL RECAUDO*" por lo que al promover dar en arrendamiento las áreas detalladas y siendo idónea su ocupación por terceros se fortalece el cumplimiento de objetivos institucionales recibiendo por ello, un retorno positivo por su uso sin afectar el goce contemplado por su naturaleza.

El proceso de contratación directa, se encuentra contenido en el plan anual de adquisiciones para la correspondiente vigencia, el cual se puede ubicar con el siguiente código UNSPSC y descripción:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	*"OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UNA OFICINA UBICADA EN EL QUINTO PISO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL **(CAM)** DE CHINCHINÁ, LA CUAL SE DESTINARÁ PARA LA TRANSMISIÓN DE CONTENIDO DE LA EMISORA - LA NUMERO UNO"*

2. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO.

*OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UNA OFICINA UBICADA EN EL QUINTO PISO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL **(CAM)** DE CHINCHINÁ, LA CUAL SE DESTINARÁ PARA LA TRANSMISIÓN DE CONTENIDO DE LA EMISORA - LA NUMERO UNO*

2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
Áreas	Oficina al interior del Centro Administrativo Municipal **(CAM)** del Municipio de Chinchiná, con un área de (10.5 m2) diez puntos cinco metros cuadrados.
Características Arquitectónicas y Constructivas	-Se encuentra en buen estado, permitiendo su uso para las actividades de radio que requiere desarrollar el arrendatario. - Se encuentra con suficiente ventilación y condiciones que permitan garantizar la aplicación de protocolos de bioseguridad. -El área a arrendar cumple con condiciones

	de distribución de espacios que permi[illegible] adecuada prestación de los servicios radio[illegible] ofrecidos por el señor **SIGIFREDO LOPEZ ARROYAVE** en el municipio. -El área a arrendar no presenta goteras o humedades que puedan afectar la salud del personal del Arrendatario, equipos o instrumentos que se manejen.
Localización	El área para arrendar se encuentra en el sexto piso del Palacio Municipal en una zona independiente y de fácil acceso, igualmente se ubica en autonomía de las oficinas de la entidad, lo cual no entorpece o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos y misionales del Municipio de Chinchiná.
Normatividad	La localización del inmueble cumple con la norma vigente del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinchiná, según acuerdo municipal N° 33 de 1999.

2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1) Entregar al ARRENDATARIO por parte del municipio el goce de una oficina ubicada en el quinto piso al interior del centro administrativo Municipal (CAM) en LA CARRERA OCTAVA CON CALLE ONCE ESQUINA (CRA. 8 con calle 11 esquina). Chinchiná Caldas.
2) Poner a disposición exclusiva del ARRENDATARIO el bien inmueble objeto del presente contrato durante el plazo convenido.
3) Las propias inherentes a los contratos de arrendamiento previsto tanto En la normatividad vigente
4) Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato y expedir el recibo de cumplimiento a satisfacción.
5) Prestar su colaboración para el cumplimiento de las obligaciones del Arrendador.

2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo del señor **SIGIFREDO LOPEZ ARROYAVE** en calidad de Arrendatario, además de las consagradas en la Ley conforme la naturaleza del presente Contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1) Recibir el espacio objeto del presente contrato.
2) Pagar a la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, el valor estipulado en el contrato a ejecutar.
3) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ.
4) Restituir el inmueble en las buenas condiciones en las que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en el acta. Así mismo, estará al día por concepto de servicios públicos domiciliarios.
5) Realizar el pago mensual de los servicios públicos domiciliarios por su cuenta, toda vez que el servicio de energía eléctrica se encuentre debidamente

independizado.

6) En caso de incumplimiento contractual el arrendatario cancelará indemnización equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento al arrendador.
7) No existirá ningún vínculo ni contractual ni laboral entre la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHICHINÁ con las personas que el arrendatario llegará a emplear.
8) Fumigar y desinfectar el espacio arrendado con la periodicidad establecida en las normas sanitarias y exhibir el correspondiente certificado.
9) Cumplir con las normas de bioseguridad y ambientales, vigentes. Así mismo deberá contar como mínimo con un extintor de incendios.
10) Implementar los mecanismos para dar cumplimiento a las normas que prohíben fumar en recintos cerrados.
11) Acatar las recomendaciones de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, respecto de cualquier modificación que pretenda efectuar el arrendatario.
12) Acatar los requerimientos que haga el supervisor de la entidad, en lo relativo a las estipulaciones contractuales.
13) Las demás que sean propias del contrato de arrendamiento según la normatividad en materia de arrendamiento vigente.

PARÁGRAFO: El incumplimiento por negligencia grave del ARRENDATARIO de cualquiera de estas obligaciones dará derecho al ARRENDADOR para reclamar la indemnización de perjuicios, independientemente de que pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento.

2.6. PLAZO.

La duración del presente contrato será desde la firma electrónica en el la plataforma secop ii, hasta el 31 de diciembre de 2026.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN.

La modalidad de selección del contratista para el presente caso tal como lo establece la Subsección cuarta del Decreto 1082 de 2015 Artículo **2.2.1.2.1.4.11.**, corresponde a la contratación directa. Para el efecto la norma señalada refiere: *"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".*

4. DOCUMENTOS REQUERIDOS.

-Copia de la cédula de ciudadanía (En caso de personas jurídicas cédula de ciudadanía del Representante Legal).
-Copia de la Libreta militar o certificación que acredite tener resuelta la situación militar (Excepto para hombres mayores de cincuenta años). (En caso que aplique).
-Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la persona natural (Procuraduría). En caso de personas jurídicas, del Representante Legal y de la persona jurídica (Con el número de NIT).

-Certificado de Antecedentes Judiciales. En caso de personas jurídicas el certificado del Representante Legal.
-Consulta del Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC - de la Policía Nacional. En caso de personas jurídicas el certificado del Representante Legal.
-Certificado de existencia representación legal. (No superior a 30 días)
-Copia del RUT para personas naturales y jurídicas.
-Hoja de vida actualizada en el formato de la Función Pública SIGEP y verificada por la Entidad. (En caso de personas jurídicas el formato que corresponda más el del Representante Legal). (debidamente firmada)
-Formato de declaración de bienes y rentas de la Función Pública (En caso de personas jurídicas el formato que corresponda, más el del Representante Legal. (debidamente firmado)

5. ESTUDIO DEL SECTOR.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, acerca del deber de análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación y con el fin de materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, se realiza el siguiente análisis teniendo en cuenta el histórico de procesos con objeto contractual similar

Que se han adelantado de otras entidades estatales, según el Portal Web de Colombia Compra Eficiente; así como atendiendo al estudio de mercado, donde se obtuvieron los siguientes resultados:

4.1. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Después de revisada la información que reposa en el Municipio, se ha evidenciado que existe un proceso de similares características, a saber:

Nro. de Proceso	Tipo de Proceso	Objeto	Presupuesto	Contratante
CA-002-2024	Contrato de Arrendamiento	Arrendamiento de bien inmueble de propiedad de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ	$ 10'184.016	SUSUERTE S.A
CA-001-2024	Contrato de Arrendamiento	OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8va N°11-33 DE PROPIEDAD DE	$ 37.085.244	INVERSIONES MERIZALDE S.A

		LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A		

CA-015-2025	Contrato de Arrendamiento	OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DOS (02) OFICINAS UBICADAS EN EL QUINTO PISO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM EN LA CARRERA OCTAVA #11-33 DE PROPIEDAD DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ LOS CUALES SE DESTINARÁN PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO INTEGRAL CHINCHINA SAS Y QUE ESTÁ A CARGO DE SU REPRESENTANTE LEGAL LA SEÑORA JENNY MARCELA	$ 24.888.145	CENTRO INTEGRAL CHINCHINA

		MEDINA GONZÁLEZ.		
CA-017-2025	Contrato de Arrendamiento	OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8 # 11-07, DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SUCURSAL DEL BANCO AGRARIO A CARGO DE LA EMPRESA EPAGO DE COLOMBIA.	$29.421.252	BANCO AGRARIO

4.2. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO:

Luego de investigar en el portal http://www.colombiacompra.gov.co/, procesos de contratación de otras Entidades similares a este tipo de servicio, se encontró que se han suscrito contratos cuyo objeto es igual o similar al de la presente contratación y cuyo valor varía considerablemente teniendo en cuenta los lugares y tiempo de duración de la relación contractual. A continuación, se enumeran algunos procesos de contratación suscritos durante vigencias anteriores:

Nro. de Proceso	Tipo de Proceso	Objeto	Presupuesto	Contratante
CARR-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	Contrato de Arrendamiento en bien inmueble propiedad del Distrito Especial de Medellín realizado con la señora MARIA	$10,291,872	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN

		GILMA RINCON DE ORREGO, identificado con matrícula inmobiliaria 5245226 y CBML 10060480003 ubicado en la dirección Calle 54 # 57-60 Local comercial 113 CCP Medellín		
CAR-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	EL INDER ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE LOCAL COMERCIAL, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 30506, CÓDIGO ACTIVO FIJO EQR_33LT/EQR_34LT, CON UN ÁREA DE 32 MT2, DEMARCADO COMO ALMACEN MI BOTECITO LOCALIZADO AL INTERIOR DEL COMPLEJO ACUÁTICO DE LA UNIDAD DEPORTIVA ATANASIO GIRARDOT, UBICADO EN LA CALLE 48 # 73 - 10 DEL DISTRITO DE MEDELLÍN.	$4,318,896	INSTITUTO DE DEPORTES Y RECREACION DE MEDELLIN

MC-DC-CFTHS-134-2025	Mínima cuantía	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO DOS (02) ESPACIO PARA PRESTAR EL SERVICIO DE CAFETERÍA Y EXPENDIO DE ALIMENTOS PARA LOS APRENDICES, FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS DEL CENTRO DE FORMACIÓN DE TALENTO HUMANO EN SALUD, UNO (1) UBICADO EN LA SEDE CALLE 45 Y EL OTRO EN LA SEDE DE SAN ANTONIO	16.983.312 CO
FGN-RP-CD-0009-2025	Contratación directa	Entregar en arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 2ª # 1B-07 11 15 de Caldono - Cauca, Folio de matrícula inmobiliaria 132-46712 matriculado en Santander de Quilichao	11.875.000 COP

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE.

Para establecer el valor del presente contrato se tuvo en cuenta el cumplimiento de las condiciones exigidas en el presente estudio previo sobre el bien que requiere

disponer; el valor histórico pagado en procesos con necesidad similar y los incrementos fijados por el gobierno nacional, motivo por el cual esta entidad establece que el valor de referencia de este contrato asciende a la suma de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VIENTIOCHO PESOS M/CTE ($ 6.356.628)** que incluye los gravámenes tributarios a que haya lugar, el ajuste según el Índice de Precios al Consumidor -IPC- certificado por el DANE para cada vigencia y los demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

Se señala además que, por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble de la entidad estatal, no se requiere contar con disponibilidad presupuestal.

6. FORMA DE PAGO

El pago se hará mediante la cancelación de cánones mensuales de arrendamiento por valor de **QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($ 529.719)** de forma anticipada y durante los cinco (5) primeros días hábiles de cada mensualidad. PARÁGRAFO PRIMERO: El pago deberá efectuarse por medio de factura expedida por la Oficina de Impuestos y Recaudo del Municipio de Chinchiná mensualmente. PARÁGRAFO SEGUNDO: El retraso en el pago dará lugar al cobro de intereses moratorios a la más alta tasa de interés comercial legal por cada día de retardo.

7. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con lo establecido en el artículo **2.2.1.2.1.4.11** del Decreto 1082 de 2015, para los procesos de contratación directa es necesario que la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ – CALDAS, previamente haya verificado las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio, así como los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública examinando y cotejando las condiciones por las que el inmueble satisface las necesidades de los contratantes.

Se señala que la entidad otorga en arrendamiento la oficina en el quinto piso al interior del Centro Administrativo Municipal **(CAM)** de Chinchiná para el desarrollo de la actividad económica de transmisión de estaciones radiales, es decir, la reunión de programas de audio para transmitirlos a los afiliados o suscriptores a través de las emisiones por el aire, por cable, satelitales o internet. con un establecimiento de comercio denominado emisora, esto, en razón al cumplimiento de las exigencias legales, además de que en arrendatario cuanta con amplia trayectoria en el ejercicio de actividades de radio y comunicación; ejerciendo cumplimento satisfactorio a contratos de naturaleza similar efectuados con la entidad sin que se presente reparo alguno frente a la relación contractual.

ANÁLISIS DE RIESGO DE LA CONTRATACIÓN.

Se anexa matriz.

8. GARANTÍAS.

De conformidad con lo previsto por el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, la Subsección 4 artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Circular Instructivo No. 0344 de fecha 6 de diciembre de 2013 de Colombia Compra Eficiente, no es obligatoria la exigencia de garantías en este tipo de contratos.

Para el presente contrato no se exigirá garantía.

9. SUPERVISIÓN

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato, será ejercido por el Jefe de la Oficina de Presupuesto del Municipio de Chinchiná, en todo caso el ORDENADOR DEL GASTO respectivo podrá en cualquier momento asignarla a otro funcionario, así como disponer lo pertinente en cuanto se refiere a apoyos a la supervisión. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a cumplirlas

10. ACUERDO COMERCIAL.

Tal y como se establece en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

Dado en el Municipio de Chinchiná - Caldas en el mes de enero del 2026.

Firma supervisor del contrato,

MATEO BETANCURTH SERNA
JEFE OFICINA DE PRESUPUESTO

Proyecto: Katherine Montoya M
Revisó: Ana María Gómez Uribe – Secretaria Administrativa y Financiera