

 	Código: CMLC-GSJC-FR-02
	Versión: 01
	Fecha: septiembre / 2025
GESTIÓN DE SOPORTE JURÍDICA Y CONTRACTUAL.	
ESTUDIOS PREVIOS	

ESTUDIOS PREVIOS - CA-CONCEJO-09-2026

CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA - CUNDINAMARCA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1. ANTECEDENTES Y NECESIDAD

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA, elaboró el Estudio y Documento previo que a continuación se desarrolla, el cual servirá de soporte para estructurar la contratación pública directa en el presente proceso de selección cuyo objeto es el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO, COMO BODEGA Y/O ALMACEN , PARA ARCHIVO Y DEPÓSITO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA, VIGENCIA 2026”

Con el estudio y documento previo el Concejo Municipal de La Calera busca satisfacer la necesidad a través de alquiler o arrendamiento de un bien inmueble que sirva como bodega para el Concejo Municipal, para almacenar archivo de gestión documental, papelería elementos de oficina, enseres y elementos de cafetería y aseo, toda vez que las instalaciones asignadas al servicio de la corporación no son suficientes. Por lo tanto, se hace necesario arrendar un bien inmueble que brinde las garantías de mercado y se ajuste al presupuesto que cuenta el Concejo Municipal de La Calera Cundinamarca.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA CONVENIENCIA

El Honorable Concejo Municipal de La Calera Cundinamarca, en cumplimiento de la función administrativa de acuerdo con la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, para el desempeño de las funciones y atribuciones propias de los Concejales, se hace necesario contar con unas instalaciones que le sirvan como bodega y/o almacén, para el almacenamiento de elementos de oficina, enseres y elementos de cafetería y aseo, los cuales deben ser almacenados en unas instalaciones adecuadas y seguras, por cuanto las instalaciones asignadas a la Corporación no cuenta con espacio suficientes para almacenar dichos elementos, y dentro de las instalaciones de la Alcaldía no existe espacio para que lo utilice el Concejo Municipal como Bodega y/o Almacén.

Es por ello que se requiere de adquirir a título de arrendamiento, un bien inmueble ubicado en el casco urbano y cerca de las instalaciones del Concejo Municipal, que permita el desplazamiento fácil, para trasladar cuando se necesite los elementos allí almacenados, a las oficinas y cafetería de la Corporación sin ninguna clase de inconveniente o que se tenga que utilizar servicios de transporte para ello.

Como quiera que la misión de la Corporación es la de ofrecer un servicio adecuado a la comunidad, en ese orden de ideas, para el cabal funcionamiento institucional, se requiere contar con lugar para el depósito del archivo de gestión documental, papelería y elementos de oficina para el normal funcionamiento administrativo del Concejo, y así mismo contar con elementos de cafetería y aseo para tener en excelentes condiciones de aseo las instalaciones y ofrecer bebidas calientes a los Concejales y visitantes. Por tal razón, se necesita una bodega para almacenar dichos elementos para su suministro periódicamente hacia las instalaciones de las oficinas y cafetería de la Corporación.

De acuerdo con el estudio de mercadeo en materia de arrendamientos, la ubicación del bien inmueble, el precio del canon de arrendamiento, la seguridad del bien inmueble, la distancia entre el inmueble a utilizar como bodega y/o almacén y las instalaciones del Concejo Municipal, son condiciones determinantes para la selección objetiva de adquisición a título de arrendamiento de un bien inmueble urbano para el Concejo Municipal de La Calera Cundinamarca.

El CANON de arrendamiento que se estima del bien inmueble urbano, y se ajustara de acuerdo con el presupuesto la necesidad y las características del inmueble, se estima el total del contrato de arrendamiento por un total de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$31.530.000). El canon de arrendamiento mensual será desde el 01 de enero de 2026, fecha en la que se encuentra la tenencia del inmueble, y hasta el 30 de diciembre de 2026.

Es importante precisar que se debe contar con el bien inmueble en calidad de arrendamiento hasta el día 30 de diciembre de 2026, lo que corresponde al plazo de ejecución y legalmente a la presente vigencia, teniendo en cuenta que materialmente el bien inmueble se encuentra ocupado por el Concejo Municipal desde el 01 de enero de 2026, por lo cual se debe cubrir el término desde este día hasta el inicio del contrato.

La entidad requiere realizar el proceso de contratación estatal, consistente en el “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO, COMO BODEGA Y/O ALMACEN, PARA ARCHIVO Y DEPÓSITO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA, VIGENCIA 2026”, con un arrendador que tenga las condiciones para ofrecer el bien inmueble en calidad de arrendamiento y que el bien inmueble cumpla con las condiciones jurídicas, económicas y de calidad, seguridad, exigidas por el Concejo Municipal de La Calera.

2. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

La Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia, modificada por la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 019 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015, donde se dictan otras disposiciones generales sobre la Contratación de la Administración Pública", introduce nuevas e importantes aplicaciones a la mencionada ley, entre otros:

Decreto 1082 de 2015 Capítulo 2 Sección 1. Modalidades de selección. De conformidad con el Artículo 20 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, las entidades seleccionarán a los contratistas a través de las siguientes modalidades:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Subsección 1 Licitación Pública | Artículos 2.2.1.2.1.1.1 al 2.2.1.2.1.1.2 |
| Subsección 2 Selección Abreviada | Artículos 2.2.1.2.1.2.1 al 2.2.1.2.1.2.26 |
| Subsección 3 Concurso de Méritos | Artículos 2.2.1.2.1.3.1 al 2.2.1.2.1.3.25 |
| Subsección 4 Contratación Directa | Artículos 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 |
| Subsección 5 Mínima Cuantía | Artículos 2.2.1.2.1.5.1 al 2.2.1.2.1.5.4 |

Parágrafo. Para la selección de los contratistas se aplicarán los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

Teniendo en cuenta que analizadas las modalidades de selección contenidas en la Ley 1150 de 2007, modificada por el Decreto 1082 de 2015, además del monto de la contratación, se concluye que la selección del contratista que ejecutará la mencionada interventoría, se realizará mediante la modalidad de CONTRATACION DIRECTA, la cual se regirá por lo dispuesto en la ley 1150 de 2007, las disposiciones vigentes de la ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 Artículos 2.2.1.2.1.4.11 y las demás normas legales vigentes que las modifiquen, sustituyan, adicionen y complementen.

En desarrollo de lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Concejo Municipal de La Calera verificará y evaluará las condiciones del mercado inmobiliario del Municipio de La Calera y analizará y comparará 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.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

El objeto del contrato es: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO, COMO BODEGA Y/O ALMACEN, PARA ARCHIVO Y DEPÓSITO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA, VIGENCIA 2026”.

4. LAS CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

El bien inmueble urbano a adquirir a título de arrendamiento debe contar con las siguientes características:

- 1- Que esté ubicado en el perímetro urbano del Municipio de La Calera.
- 2- Que ofrezca medidas de seguridad.
- 3- Que se ajuste al presupuesto oficial con que cuenta el Concejo Municipal.
- 4- Que el bien inmueble no posea ningún gravamen que impida el uso y goce en calidad de arrendamiento.
- 5- Que las instalaciones sean adecuadas para el almacenamiento de papelería elementos de oficina y elementos de cafetería y aseo.
- 6- Que la distancia del inmueble y las instalaciones del Concejo sea menos de 300 metros para la facilidad del transporte de los elementos a las instalaciones del Concejo Municipal.
- 7- Que la disponibilidad del bien inmueble para entregarlo en arrendamiento al arrendatario sea inmediata.

ESPECIFICACIONES:

- El bien inmueble objeto de arrendamiento debe estar ubicado en el perímetro urbano del Municipio de La calera.
- El inmueble no debe poseer ningún gravamen que impida el uso y goce inmediato por parte del arrendatario.
- El canon de arrendamiento se debe ajustar al presupuesto oficial de la Corporación que se tiene para el arrendamiento, para la vigencia fiscal 2026.

NOTA: Sobre el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas, el Concejo Municipal de La Calera NO REALIZARÁ ningún tipo de requerimiento teniendo en cuenta que estas son de obligatorio cumplimiento.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

El valor estimado del contrato es de **TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$31.530.000).**, este valor incluye el IVA y descuentos de Ley, así como todos los impuestos, costos y utilidades que se generen, de acuerdo con el siguiente estudio de costos y presupuesto

5.1. ANÁLISIS HISTÓRICO DE LOS CONTRATOS CON OBJETO SIMILAR QUE HA CELEBRADO LA ENTIDAD:

Revisando la base de datos del Concejo Municipal de La Calera Cundinamarca, se ha verificado que si bien este contrato ha tenido una celebración y ejecución permanente dentro de la entidad, ha contado con diferentes lugares objeto del contrato de arrendamiento, los cuales han variado por su área total, acceso, cercanía y ambientación. En este caso, el objeto se llevará a cabo en un inmueble ubicado en el parque principal del Municipio de La Calera, en donde funcionaba con anterioridad la Notaría única del municipio, por lo cual las instalaciones son adecuadas para el depósito requerido.

5.2 ANALISIS DEL SECTOR:

En el Municipio de La Calera existen pocos bienes inmuebles con las características técnicas, mencionadas, para el “**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE URBANO, COMO BODEGA Y/O ALMACEN, PARA ARCHIVO Y DEPÓSITO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, CUNDINAMARCA,VIGENCIA 2026**”. Frente al análisis de precios, este proceso de selección establece que los precios corresponden a un análisis de mercado efectuado con los precios actuales obtenidos en los bienes inmuebles de características similares al que se requiere obteniendo que uno de los que reúne las condiciones técnicas y se ajusta al presupuesto del valor total del contrato de arrendamiento.

5.3. CÓDIGO UNSPSC

Segmento	FamiliaCódigo	Clase	Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131501	Arrendamiento de residencias

6 EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

6.1. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución para el presente contrato será de ONCE (11) MESES Y CUATRO (4) DÍAS contados a partir de la expedición del RP.

6.1 LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:

Municipio de La Calera, Departamento de Cundinamarca - Concejo Municipal.

6.2 VIGENCIA DEL CONTRATO:

La vigencia será hasta el 30 de diciembre de 2026.

6.3 FORMA DE PAGO:

El Concejo Municipal pagará al CONTRATISTA el valor del contrato así:

El Concejo Municipal de La Calera pagará al contratista por concepto de canon de arrendamiento de inmueble mediante la presentación de la respectiva factura de legalización, CUENTA DE COBRO O DOCUMENTO SIMILAR dentro de los cinco (5) días siguientes calendario, previa certificación del supervisor del contrato y verificación del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el Art 23 de la Ley 1150 de 2007 (a través de la presentación de las planillas de pago).

El valor total del contrato acordado en la cláusula anterior, será pagado de la siguiente manera: 1) Un primer pago correspondiente al mes de enero como mes vencido y febrero como mes anticipado, correspondiente a CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$5.255.000). 2) Diez (10) pagos mensuales anticipados desde el mes de marzo hasta diciembre por la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$2.627.500), dentro de los cinco (5) primeros días calendarios de cada mes, previa presentación de la factura cuenta de cobro o documento similar y el cumplimiento de las disposiciones legales.

6.4. SUPERVISIÓN

La supervisión y control en la ejecución del Contrato será ejercida por EL PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA CUNDINAMARCA o a quien el delegue.

7. EL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Para el presente proceso de Contratación directa la Entidad cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2026000306 del 20 DE ENERO de 2026 expedido por la técnica de presupuesto del Municipio, por valor de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$31.530.000), con cargo al rubro 21C2020200702 - 101, denominado: “ARRENDAMIENTOS”.

8. OTROS ASPECTOS DEL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN

8.1 REQUISITOS PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO:

1. Propuesta.
2. Fotocopia de la cédula del propietario del bien inmueble.
3. Certificado Único Tributario RUT.

4. Certificado de Antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría del propietario del inmueble.
5. Certificación de la Contraloría del propietario del inmueble.
6. Certificado judicial del propietario del inmueble.
7. Paz y Salvo Municipal.

8.2 JUSTIFICACIÓN DE EXIGIR CAPACIDAD FINANCIERA:

Por la naturaleza del contrato, la forma de pago la entidad considera que no se debe exigir capacidad financiera, ya que se trata de un contrato de arrendamiento de bien inmueble urbano, para el concejo Municipal de La Calera Cundinamarca.

8.3. JUSTITIDCACIÓN DE EXIGIR GARANTÍAS:

No se exigen garantías para el presente contrato de arredramiento, por su cuantía, naturaleza y forma de pago del mismo ya que son canon de arrendamiento mensual.

8.4. JUSTIFICACIÓN DE PACTAR MULTAS Y SANCIONES:

Las multas y sanciones en caso de mora o incumplimiento parcial de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato por causas imputables al CONTRATISTA, salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito conforme a las definiciones del artículo 1º de la Ley 95 de 1890, El Concejo Municipal podrá imponer multas equivalentes al uno por ciento (1%) del valor del contrato, mediante resolución motivada, salvo fuerza mayor o caso fortuito, sin que en total se supere el diez por ciento (10%) del valor total del Contrato. El Contratista faculta al Contratante para que en caso de que se llegare a imponer la multa esta pueda ser cobrada de los saldos no cancelados al Contratista con ocasión del contrato, de conformidad con el art. 86 de la Ley 1474 de 2011.

Estas sanciones se impondrán con fundamento en el principio de autonomía de la voluntad previsto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, del derecho al debido proceso de qué trata el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la ley 1474 del 2011 (Estatuto Anticorrupción). Una vez en firme la sanción se reportará a la Cámara de Comercio respectiva y la parte resolutive que lo declare será publicada en el SECOP y se comunicará a la Procuraduría General de la Nación de conformidad con el artículo 218 del Decreto 019 de 2012.

8.5 TIPIFICACIÓN, ESTIMACI+ON Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDAN AFECTAR ESTA CONTRATACIÓN:

De acuerdo a lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 respecto de la presente contratación, el CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes Riesgos:

RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO: RIESGOS QUE ASUME EL CONTRATISTA:

A partir de la fecha de suscripción del Contrato y en todas las etapas del mismo, el Contratista asume los efectos derivados de todos y cada uno de los riesgos asociados a este Contrato, al igual que respecto a los que logre determinar, salvo los casos en que expresamente se ha determinado lo contrario.

En este sentido, el Contratista asume los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación de manera general, además de aquellos que se desprendan de la matriz de riesgos, otras cláusulas o estipulaciones del Contrato, sus anexos y sus Apéndices o que se deriven de la naturaleza del Contrato.

Por lo tanto, no procederán reclamaciones del Contratista basadas en el suceso de alguno de los riesgos asumidos por el Contratista y -consecuentemente- el Concejo de La Calera no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al Contratista, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el Contrato del presente proceso.

- 1.- Los efectos, favorables o desfavorables, derivados de las variaciones en los canon de arrendamiento en los términos del Contrato que se derive del presente proceso de contratación.
- 2.- Los efectos desfavorables, de todos y cualesquiera daños, perjuicios o pérdidas de los bienes de su propiedad causados por terceros diferentes del Concejo de La Calera, sin perjuicio de su facultad de exigir a terceros diferentes del Concejo de La Calera la reparación o indemnización de los daños y perjuicios directos y/o subsecuentes cuando a ello haya lugar.
- 3.- Los mecanismos contenidos en el contrato u orden, permiten mantener las condiciones económicas y financieras existentes al momento de la presentación de la Propuesta por parte del Contratista y consecuentemente, debe mantenerse durante la vigencia del contrato u orden el valor unitario establecido.
- 4.- En general, los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones de los componentes económicos, fiscales, legales y técnicos necesarios para cumplir con las obligaciones del Contratista necesarias para la cabal ejecución de los Contratos.

8.6 RIESGO COMERCIAL

En concordancia con lo establecido por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el deber de mantener la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27 y 28 Ley 80 de 1993, correspondientes a la “ecuación contractual” y “al equilibrio económico”, el Concejo Municipal ha considerado que el riesgo previsible que puede generar la ruptura del equilibrio económico del (los) contrato(s) a celebrar, es el riesgo comercial definido como aquél que corresponde a la actividad comercial propia del contratista y guarda relación con los valores de mercado en cuanto al valor del canon de arrendamiento.

MATRIZ DE RIESGOS, además de los riesgos anteriores la siguiente matriz de riesgos hace mención de los riesgos y quien los asume.

Riesgos a cargo del contratista

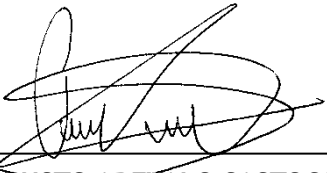
Tipificación	Asignación	Probabilidad de Ocurrencia	Estimación del riesgo (porcentual frente al presupuesto del proceso)
Modificaciones en las condiciones de cambio en el tipo de contrato	Contratista a quien la entidad podrá llevar a un punto de no pérdida siempre y cuando acredite que el incremento es de tal magnitud que le ha conducido a pérdida	Baja	20
Calidad del bien inmueble	Contratista	Media	30

Riesgos a cargo de la Entidad

Tipificación	Asignación	Probabilidad de ocurrencia	Estimación del riesgo (porcentual para este proceso -% del valor del presupuesto)
Mora en el pago por parte del Estado - Concejo Municipal del canon de arrendamiento	Entidad	Baja	20
Falta de atención a los requerimientos del arrendador	Entidad	Baja	20

La Entidad ha elaborado los estudios previos de la contratación determinando con claridad los aspectos económicos y técnicos del contrato, adoptando todas las medidas para garantizar que se contrate con el menor precio del canon de arrendamiento siempre y cuando se cumpla con las condiciones técnicas exigidas por la entidad. Para garantizar la ejecución satisfactoria del contrato el Concejo Municipal de La Calera designará un funcionario idóneo y calificado de la Entidad como supervisor que llevará a cabo el seguimiento y control del mismo y orientará al contratista en aquellos aspectos que éste requiera, en el marco de lo pactado, verificando que durante la ejecución del contrato se mantenga el equilibrio del mismo. Así aminora los riesgos derivados de la contratación.

En consecuencia, la entidad no aceptará reclamaciones relacionadas con circunstancias previsibles por el contratista que afecten dicho equilibrio económico y que no hayan sido manifestadas por el mismo en tal plazo.



CESAR AUGUSTO AREVALO SASTOQUE
PRESIDENTE
CONCEJO MUNICIPAL DE LA CALERA - CUNDINAMARCA

Reviso y Aprobó: César Augusto Arévalo Sastoque - Presidente Concejo Municipal
Elaboró: Maira Alejandra Baracaldo García - Asesora Jurídica de La Calera