Certificado de Calidad Turística

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 del inventario fiscal un área comercial aproximada de 17.80 m^2, ubicado en CARRERA 7 # 12-29, misma que en la actualidad no se emplea en actividades propias o misionales de la administración por lo que en aras de atender los fines base del estado y 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 de la institución, materializando el aprovechamiento financiero y el recaudo efectivo de recursos, optimizándose las condiciones administrativas de la entidad territorial fijándose recursos para la gestión y desarrollo de procesos de interés social.

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, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 7 # 12-31, DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE VENTA DE CÁRNICOS A CARGO SEÑOR DEL CRISTIAN CAMILO SANCHEZ OSPINA.

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	Local comercial, ubicado en la CARRERA 7 # 12-31.
Características Arquitectónicas y Constructivas	-Se encuentra en buen estado, permitiendo su uso para las actividades que requiere desarrollar VENTA DE CÁRNICOS – CRISTIAN CAMILO SANCHEZ - 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 permita la adecuada prestación de los servicios que presta VENTA DE CÁRNICOS – CRISTIAN CAMILO SANCHEZ. en el municipio. -El área a arrendar no presenta goteras o humedades que puedan afectar la salud del personal del Arrendatario.
Localización	El área a arrendar se encuentra en la CARRERA 7 # 12-31 en una zona independiente y de fácil acceso a la comunidad, 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 de la entidad estatal.
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) Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado para el funcionamiento del ARRENDATARIO
2) Realizar oportunamente los arreglos locativos que se requieran en el inmueble cuando por razones los usos y deterioro natural se presentan daños en el mismo.
3) Elaborar la factura correspondiente a VENTA DE CÁRNICOS – CRISTIAN CAMILO SANCHEZ. por concepto del arrendamiento y enviarla mensualmente al establecimiento de comercio referenciado en el presente estudio previo.

4) LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ no responderá por daños ocasionados por incendios, terremotos, explosiones, humedades, ni por animales que deterioren los espacios, ni de más contingencias que se pueden presentar.
5) Suministrar al ARRENDATARIO copia del presente contrato.
6) Estar atento a cualquier observación realizada por el arrendatario en el marco del desarrollo del presente contrato.

2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo de VENTA DE CÁRNICOS – CRISTIAN CAMILO SANCHEZ._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 relación con las estipulaciones contractuales.
13) Las demás que sean propias del contrato de arrendamiento según la normatividad en materia de arrendamiento vigente.

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

Certificado de Calidad Turística

2.2.1.2.1.4.11., corresponde a la contratación directa. Expresa que las entidades del estado pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles de conformidad con lo establecido en la normatividad.

Así mismo, el articulo 2 numeral 4 literal i de la ley 1150 de 2007 estipula que las entidades del estado podrán contratar a través de la modalidad de contratación directa de arrendamiento de inmuebles del cual no realiza distinción de actuar como arrendamiento o arrendador, lo cual esto permite realizar la contratación directa de arrendamiento son ningún precepto de limite su realización

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 de Responsabilidad Fiscal de la persona natural (Contraloría). 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 antecedente REDAM (registro de deudor moroso alimentario) en caso de persona jurídica el certificado de representante legal.
-Copia del RUT para personas naturales y jurídicas.
-Hoja de vida actualizada
-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:

5.1 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 LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA ELFUNCIONAMIENTODEINVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A	$ 37.085.244	INVERSIONES MERIZALDE 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	$ 24.888.145	CENTRO INTEGRAL CHINCHINA

		SE DESTINARÁN PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO INTEGRAL CHINCHINA SAS Y QUE ESTÁ A CARGO DE SU REPRESENTANTE LEGAL LA SEÑORA JENNY MARCELA 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

4.1. 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 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	$10,291,872	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLIN

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 COP

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 DEL MISMO.

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 es de **DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($17.248.164),** que incluye los gravámenes tributarios a que haya lugar y 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 Arrendatario pagará al Arrendador el valor del contrato en doce cánones, cada uno por la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CUARENTA YSIETE PESOS M/CTE ($1.437.347).**

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, 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 el área del inmueble a VENTA DE CÁRNICOS – CRISTIAN CAMILO SANCHEZ, en razón a que, como unidad de explotación económica, cuenta con amplia trayectoria en el ejercicio de actividades de venta de CÁRNICOS, comercialización de productos cárnicos, dando 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