

ESTUDIOS PREVIOS

La Región Administrativa y de Planificación RAP Eje Cafetero, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, elabora los siguientes estudios previos:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

De Conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, Las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.

La asociatividad territorial surge como una necesidad de las entidades territoriales de atender asuntos (problemáticas o potencialidades conjuntas) que desbordan sus límites político-administrativos y que por ende requieren una gestión a otra escala. En ese sentido, deciden conformar un Esquema Asociativo Territorial, cuya tipología dependerá del tipo de entidades territoriales asociadas, del objeto y del alcance que se quiera. Las Regiones Administrativas y de Planificación, son un EAT de escala supra departamental, conformado como entidades administrativas de derecho público por dos o más departamentos que tengan continuidad geográfica y proximidad.

La Región Administrativa y de Planificación RAP EJE - CAFETERO, conformada por los Departamentos de Caldas, Quindío, Risaralda y Tolima tiene el desafío constante en temas relacionados, con la cultura, el turismo, el comercio departamental, transporte y logística, temas ambientales, entre otros, actuando con eficiencia, eficacia y economía en la gestión de alianzas estratégicas, administrativas, técnicas y de coordinación interinstitucional en otras zonas del territorio.

La Región Administrativa y de Planificación – RAP Eje Cafetero fue creada con el objetivo de consolidar la integración regional entre los departamentos de Caldas, Risaralda, Quindío y Tolima, promoviendo proyectos estratégicos que impulsen el desarrollo sostenible, la competitividad y la equidad en el territorio, el Fortalecimiento de la articulación interinstitucional y regional

Una presencia directa en los departamentos permite consolidar los vínculos con las administraciones departamentales, municipales, organizaciones sociales y actores privados, facilitando la articulación de agendas y la implementación de proyectos conjuntos que respondan a las realidades locales.

Una presencia territorial activa permite un diálogo más cercano con las comunidades, una mejor lectura del contexto y una planeación más precisa y sensible a las realidades de cada zona, fortaleciendo la identidad regional y el sentido de pertenencia hacia la entidad, permitiendo visibilizar su rol como articulador del desarrollo regional y genera confianza en las comunidades frente al impacto de sus intervenciones.

Por lo anterior, se requiere tener presencia en el territorio de la RAP - EC, específicamente en las capitales departamentales permitiendo operar la descentralización administrativa, la cual genera tener mayor operatividad estratégica para atender reuniones y actividades institucionales y de promoción lo que redundo en su normal funcionamiento y en su expansión en el territorio RAP EC. es por esto que, requiere una oficina en el Departamento de Risaralda, la que se concibe como punto de atención donde se fortalecerá la presencia institucional en el territorio, lo que permitirá una mayor articulación con las autoridades locales, actores comunitarios y otras entidades del

Estado, facilitando el trabajo interinstitucional y la implementación de políticas y estrategias de desarrollo, dejando claro que LA SEDE PRINCIPAL de la Entidad funciona en Armenia, Quindío y allí se encuentra el personal administrativo que permite la operatividad y funcionamiento de la Entidad.

La Entidad NO CUENTA con inmuebles de su propiedad en la ciudad de Pereira, por lo tanto, se requiere tomar en arrendamiento una oficina para este fin.

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

2.1. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Se trata en este caso de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, definido en el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como «[...] un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado». Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendador– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon. Por tanto, se diferencia del contrato de compraventa en que no opera una transferencia del dominio del bien cuyo uso y goce se entrega. En cuanto a sus características, la doctrina ha indicado que el arrendamiento es un contrato: i) bilateral, pues ambas partes se obligan recíprocamente; ii) consensual, dado que se perfecciona con el consentimiento ; iii) oneroso, ya que ambas partes obtienen utilidades –el arrendatario, el uso y goce del bien, y el arrendador la renta o canon–; iv) de ejecución sucesiva, en la medida en que se ejecuta en forma periódica; v) principal, porque existe en forma autónoma; y v) nominado, porque está tipificado y desarrollado en la ley.

2.2. OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: CONTRATAR PARA LA RAP-EJE CAFETERO EL ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA PARA SER UTILIZADA COMO PUNTO DE ATENCION EN EL EDIFICIO LOTERÍA DE RISARALDA, PISO 008 OFICINA 801 DE LA CIUDAD DE PEREIRA.

2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del acuerdo corresponderá desde la suscripcion del acta de inicio hasta el (31) de diciembre de 2026, la que se suscribirá una vez se haya verificado el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento para la ejecución del Contrato en el plazo establecido para ello.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del presente contrato será en la ciudad de Pereira, Risaralda Calle 19 #7-53, Edificio Lotería del Risaralda Piso 08, oficina 801.

2.5. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato a suscribir se estima asciende a la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$51.422.612)**, incluidos impuestos a que hubiere lugar como iva y/o retefuente, tomando como base la cotización recibida. Este valor incluye el pago de servicios públicos (Agua, Luz, Internet) y de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de las propiedad horizontal.La RAP EJE CAFETERO cancelará al contratista mediante actas parciales bimestre vencido. Estos pagos se realizarán previa expedición del certificado a satisfacción

del servicio por parte del supervisor del contrato. La forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja PAC.

2.6. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato la realizará el Subgerente Administrativo y Financiero de la RAP Eje Cafetero y/o quien haga sus veces.

2.7. OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

A) DEL ARRENDADOR.

En desarrollo del objeto contractual EL ARRENDADOR se obliga a:

1. Entregar a la RAP-EJE CAFETERO 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.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Presentar en el plazo establecido la factura del canon, por del período correspondiente acorde con la suma acordada.
6. El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la RAP-EJE CAFETERO sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
7. Suscribir acta de entrega y de recibo del espacio arrendado.
8. No realizar incrementos al precio pactado, durante el plazo establecido entre las partes.
9. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
10. Todas las demás inherentes al objeto contratado.

El arrendador entregara el inmueble para uso exclusivo de la RAP – EJE CAFETERO, el cual usara el inmueble para el funcionamiento de la oficina o punto de atención de la entidad en la ciudad de Pereira.

El arrendador arreglara cualquier daño locativo presentado en las instalaciones del inmueble incluido el sistema eléctrico, acometidas eléctricas y daños que afecten las condiciones óptimas del inmueble, para brindar confort a los funcionarios y empleados que allí permanecen durante el desempeño de su labor y para la conservación misma de los documentos que allí reposan. Sera responsable por cualquier perjuicio causado con ocasión de fallas estructurales del inmueble.

B. DEL ARRENDATARIO.

Obligaciones específicas de la RAP -EJE CAFETERO: El arrendatario se obligará a:

1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento la suma pactada y en los períodos establecidos.
2. Destinar el inmueble exclusivamente para funcionamiento de oficina o punto de atención de la RAP – EJE CAFETERO en la ciudad de Pereira.

	FORMATO	Código: F-JUR-004
	Estudios Previos	Versión: 00
		Fecha: 02/11/2022
		Página 4 de 7

- 3.Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
4. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
5. Responder por el aseo, conservación y la óptima presentación del espacio arrendado.
6. En materia de responsabilidad civil extracontractual el arrendatario será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
7. Cumplir las normas del Reglamento de Propiedad Horizontal a las que está sometido el inmueble.
8. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
9. Todas las demás inherentes al objeto contratado. En el mismo se entenderán incluidas las condiciones y obligaciones del contratista fijadas en este documento e igualmente el cumplimiento de las demás obligaciones legales propias de las personas jurídicas que celebren contratos con entidades públicas.

La RAP-EJE CAFETERO revisará que el contratista no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Tratándose del arrendamiento de bienes *inmuebles* el artículo 2°, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es «i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles».

Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que 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.
3. Para la selección del contratista la entidad aplicara los principios que rigen la actuación contractual de las entidades públicas, en especial los de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, especialmente la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y en los postulados que rigen la función administrativa.

Por tanto, la Rap Eje Cafetero podrá contratar directamente arrendamientos de bienes inmuebles para el correcto funcionamiento de la entidad.

 Región Administrativa y de Planificación	FORMATO	Código: F-JUR-004
	Estudios Previos	Versión: 00
		Fecha: 02/11/2022
		Página 5 de 7

La Región Administrativa y de Planificación - Rap eje cafetero, no cuenta con un bien inmueble de su propiedad para su funcionamiento, en el Departamento de Risaralda.

4-ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El precio ofrecido por el propietario del inmueble ha sido favorable para la entidad, además de encontrarse ajustado a los precios de mercado.

Por lo tanto, el valor total del contrato de arrendamiento se ha establecido en la suma de **CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$51.422.612)**, incluidos los impuestos a que haya lugar al igual que el pago de servicios públicos y cuotas de administración, que se generen durante el arrendamiento.

Este pago corresponde al rubro 2.1.2.02.02.007.72252_1 “Servicios de arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales (vivienda) a comision o por contrato – Servicios financieras y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing” y amparado por el certificado de disponibilidad presupuestal No. **CDP- 0025** del 18 de enero de 2026

La RAP EJE CAFETERO cancelará al contratista mediante actas parciales autorizadas y aprobadas por el supervisor del contrato , anotando que en cada caso deberá mediar: **i)** Informe de actividades conforme al cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista, incluido los soportes a que hubiere lugar; **ii)** Certificación de recibo a satisfacción por parte de la supervisión del Contrato, no obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja PAC.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Dada la naturaleza del posible contrato y la modalidad de selección, es decir, la prestación de un servicio donde no resulta necesaria la obtención de varias ofertas para establecer la opción más favorable, la administración privilegiará la idoneidad y experiencia relacionada con la satisfacción de sus necesidades según lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Así las cosas, podrá contratar directamente la prestación de los servicios de arrendamiento requeridos con una persona natural o jurídica que estime conveniente, siempre y cuando esta haya probado su idoneidad y experiencia para la satisfacción de las necesidades de la entidad, sin desconocer que la cuantía de la oferta del posible contratista deberá obedecer a los límites presupuestales señalados en el apartado anterior.

Por tratarse de contratos de arrendamiento, no es necesario obtener varias ofertas y la selección se realiza teniendo en cuenta la capacidad del proponente para ejecutar el objeto contractual, así como la idoneidad y experiencia. En este caso se requiere de una persona natural o jurídica, con experiencia profesional mínima de CON UN (01) AÑO O MÁS DE EXPERIENCIA O EJECUCUCIÓN DE UNO (01) O MÁS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO QUE TENGA RELACIÓN CON EL OBJETO A CONTRATAR.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES, QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En cumplimiento de las disposiciones consagradas en el artículo 4º de la ley 1150 de 2007; 15, 16, 17, la entidad deberá tipificar los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales

del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos de acuerdo a las diferentes etapas Precontractual-Contractual-Post-contractual.

Por tratarse de un contrato de prestación de servicios de arrendamiento, la Rap Eje Cafetero advierte riesgos poco significativos que puedan afectar la ejecución,

TIPIFICACIÓN		ESTIMACIÓN		ASIGNACIÓN		CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO	ENTIDAD	CONTRATISTA	
Riesgos económicos	Incumplimiento en el pago del valor del contrato por parte de La Rap Eje cafetero	Raro	BAJO	X		La Rap Eje cafetero garantizará mediante CDP y CRP el pago de la obligación que se contraída
	Incremento en los precios del servicio	Raro	BAJO		X	El precio queda acordado en el contrato
Riesgos administrativos	Incumplimiento en el plazo asignado para el desarrollo del servicio	Raro	BAJO		X	La Rap Eje cafetero asignará a un funcionario para que realice la supervisión del contrato
Riesgo regulatorio	Modificación en tasas cambiarias e intereses, así como la imposición de nuevos impuestos locales o nacionales	Raro	BAJO		X	Las condiciones de precios son fijadas en el momento de suscribir el contrato

Los riesgos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato están determinados básicamente por circunstancias relacionadas con el incumplimiento del contrato, cumplimiento de las obligaciones contratadas y satisfacción de los requisitos legales para el contratista.

Es importante mencionar que no mediará desembolso previo alguno y la entidad designará un supervisor para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista en su beneficio.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO.

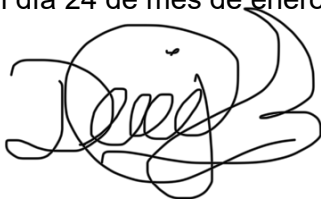
Por disposición del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, no resulta obligatoria la constitución de garantías en la modalidad de contratación directa, en consecuencia, la Rap Eje Cafetero prescindirá de éstas atendiendo la naturaleza del contrato de arrendamiento, bajo el entendido que la idoneidad y experiencia del contrista constituyen

los elementos que validan la suscripción del contrato, minimizando así los riesgos asociados a la ejecución del mismo.

8. INDICACION DE SI LA CONTRATACION RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

La contratación objeto del proceso de selección de contratación directa que se adelanta con fundamento en estos estudios previos no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales y/o Tratados de Libre Comercio (TLC), teniendo en cuenta la naturaleza de la entidad y los umbrales que rigen los convenios suscritos y ratificados por Colombia de conformidad con el manual indicativo del DNP.

Dado en Armenia, Quindío el día 24 de mes de enero de 2026



DAIRO ENRIQUE VALDERRAMA CASTRO
Subgerente Administrativo y Financiero
Región Administrativa y de Planificación RAP – Eje Cafetero

Proyectó: Luisa María Arias Sepúlveda – Abogada – Contratista 
Revisó y Aprobó componente jurídico: Juliana Lorena Martínez R – Jefe Oficina Asesora Jurídica 