ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PARA CONTRATACIÓN DIRECTA
Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Del Decreto 1082 de 2015

FECHA DE ELABORACIÓN: Enero 28 de 2026
DEPENDENCIA RESPONSABLE: DESPACHO CONTRALOR

La Contraloría Municipal de Floridablanca, una vez identificada la necesidad de celebrar el contrato de arrendamiento para contar con inmueble para el almacenamiento del archivo de la Entidad Pública, con el presente documento se da inicio al proceso contractual, se realiza el estudio y documentos previos, incluida la conveniencia y oportunidad de conformidad con el contenido del artículo 25 numerales 7 y 12 de la ley 80 de 1993 y el decreto 1082 de 2015, con el fin de iniciar el proceso de selección de contratista en la modalidad de contratación directa y proceder a realizar la correspondiente contratación.

De conformidad con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, se da a conocer a la comunidad en general la siguiente información como parte integral del proceso de contratación directa para el arrendamiento de un inmueble para el almacenamiento del archivo de la Entidad Pública.

1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

Si bien es cierto las instalaciones de la CMF son aptas y acordes para desarrollar las actividades misionales y administrativas de la entidad, también lo es que se ha venido congestionando el espacio y áreas de movilidad, debido a la cantidad de archivo existente y que diariamente se va generando, el cual por ley debe permanecer en algunos casos por más de 20 años; a pesar de estar constantemente depurando los documentos inservibles, eliminando gran cantidad de papel, aún sigue siendo el espacio insuficiente, razón por la cual se hace necesario tomar un inmueble en arriendo, para almacenar allí el archivo y bienes muebles dados de baja, y así laborar más cómodamente en aras de propender por la salud y seguridad en el trabajo exigida en el decreto 1072 de 2015.

Por lo anterior se da inicio a la presente contratación, dando apertura al proceso de selección, para que se identifique y establezca la mejor opción para que el ente de control decida realizar el contrato de arrendamiento.

Dentro de las características y condiciones especiales se tiene que el inmueble debe contar con:

1. Que el inmueble se encuentre en el casco urbano del Municipio de Floridablanca, de fácil accesibilidad.
2. Que brinde medidas de seguridad, en cuanto al techo, el cual preferiblemente debe ser en placa, para evitar posibles problemas de humedad y de acceso por esa parte, con puerta de ingreso independiente, para mejor control por parte del funcionario encargado del archivo y de las llaves de acceso.
3. Que el área sea aproximadamente igual o mayor a 45 metros cuadrados, debido a que el archivo central, los estantes y demás muebles ocupan gran espacio, y debe quedar espacio entre los módulos del archivo para la libre movilidad del funcionario y manejo del mismo.
4. Que la adecuación del inmueble a las necesidades de la entidad requiera la menor cantidad de inversión.
5. Teniendo en cuenta que el funcionario encargado del archivo únicamente utilizara el espacio en horas laborales y no se utilizaran servicios públicos, el arrendador se debe hacer cargo de los consumos básicos que generen las empresas de servicios públicos domiciliarios (Agua, energía, etc.)

2. OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL E HISTORICO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA"

3. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR.

El objeto de la presente contratación es el arrendamiento de un bien inmueble con el fin de destinarlo para almacenar allí el archivo, y así laborar más cómodamente en aras de propender por la salud y seguridad en el trabajo exigida en el decreto 1072 de 2015.

3.1. OBLIGACIONES ESPECIFICAS

El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a:

1). Entregar el inmueble objeto de este contrato de arrendamiento de acuerdo con las especificaciones contenidas en este contrato y de acuerdo al correcto funcionamiento de los servicios de baños, agua, luz eléctrica y servicio Gas, necesarios para sea habitado y darle uso.
2) Entregar copia del presente contrato arrendamiento al supervisor designado.
3). Allegar dentro de los términos previstos los documentos requeridos para la cumplida iniciación del contrato.
4). Acatar las orientaciones e instrucciones del supervisor del contrato
5). Realizar las reparaciones necesarias al inmueble dentro del mes siguiente a su notificación por parte del ARRENDATARIO.
6) Realizar, inclusive, las reparaciones locativas, cuando los daños sean producto de fuerza mayor o caso fortuito.
7) Recibir el bien inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones que fueron entregadas, salvo el deterioro natural del inmueble.
8) Mantener el predio libre de cualquier situación o gravamen que afecte la ejecución del contrato.
9) Suscribir el acta de inicio y liquidación del contrato.

10. Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
11) Otorgar a la Entidad un plazo prudencial no inferior a diez días hábiles para realizar la entrega del inmueble una vez terminado el contrato sin que ello genere adición al presente contrato o costo adicional alguno.
12) Librar al municipio de Floridablanca de toda perturbación en uso y goce del inmueble.
13) Todas las demás obligaciones emanadas directamente del objeto contractual e inherente a su ejecución y desarrollo del contrato.

3.2. LUGAR DE EJECUCION

Municipio de Floridablanca, Santander.

3.3. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución se pacta en once (11) meses.

3.4. SUPERVISIÓN

El delegado para contratar, designará el Supervisor del contrato para la vigilancia del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, quien velará y dará estricto cumplimiento a lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Ley 1474 de 2011 artículo 84. En caso de presentarse alguna novedad, que ocasione la ausencia del Supervisor del contrato el mismo deberá informar con antelación no inferior a cinco (05) días hábiles al delegado para contratar, para que este designe un nuevo supervisor temporal o definitivo según corresponda.

3.5. VALOR Y FORMA DE PAGO

VALOR TOTAL Y FORMA DE PAGO: El valor total del presente contrato de arrendamiento de bien inmueble asciende a la suma de **ONCE MILLONES DE PESOS MCTE ($11.000.000)**, Valor que incluye

impuestos costos directos e indirectos, gastos de legalización, estampillas municipales y departamentales, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación del mismo.

El valor del canon mensual asciende a la suma de UN MILLON DE PESOS MCTE ($1.000.000) pagaderos previa presentación de la cuenta de cobro, con la respectiva certificación debidamente firmada por el supervisor del contrato.
PARÁGRAFO PRIMERO. El pago de la suma pactada es la única obligación económica que adquiere LA CONTRALORIA MUNICIPAL DE FLORIDABLANCA para con EL ARRENDADOR y por todo concepto. El valor del canon incluye servicios públicos, cuotas de administración los cuales serán pagados por el propietario del inmueble.
PARAGRAFO SEGUNDO. Para los meses en los cuales no se ejecute el mes completo, el valor correspondiente se calculará de manera proporcional teniendo como base el valor del canon fijado.

4. MODALIDAD DE SELECCION DE CONTRATISTA.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles hace parte de los contratos que el legislador, en el artículo 2 numeral 4, literal i de la ley 1150 de 2007, ha determinado especialmente como susceptible de proceso de contratación por contratación directa. En el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015, se dispone sobre la viabilidad de esta clase de contratos por la modalidad de contratación y directa y señala sus requisitos.

En ese orden de ideas, la entidad queda facultada para realizar el respectivo contrato de arrendamiento en su calidad de arrendatario, con aquella persona natural o jurídica, que se encuentre en capacidad de hacerlo, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario y se hayan analizado y comparado las condiciones de los bienes inmuebles aptos para satisfacer la necesidad existente.

5. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Los fundamentos jurídicos están soportados según lo establecido en el numeral 4º del Artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en el **Artículo 2.2.1.2.1.4.11.** del Decreto 1082 de 2015 por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. ***Arrendamiento de bienes inmuebles.*** 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.

6. PLAZO DE EJECUCION, VIGENCIA Y LIQUIDACION DEL CONTRATO

El plazo para la ejecución del contrato será de once (11) meses previos al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del contrato, esto es la firma del contrato, expedición del registro presupuestal y demás que sean requeridos por las disposiciones legales sobre la materia.

La vigencia del contrato se entiende como el plazo de ejecución del contrato más el término establecido para su liquidación, el cual será de Cuatro (4) meses contados a partir de la finalización del plazo establecido para la ejecución del objeto del contrato.

7. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La Contraloría Municipal de Floridablanca soporta la contratación directa del contrato de arrendamiento además de las disposiciones legales antes señaladas, en los siguientes actos administrativos:

- Resolución No 010 del 22 de enero del 2026, correspondiente a la adopción del plan anual de adquisiciones de la entidad.
- Resolución No. 028 del 28 de enero del 2026, "por medio de la cual se justifica la escogencia de la contratación directa como modalidad de selección dentro del proceso de contratación".

El objeto contractual se encuentra contemplado en el plan anual de adquisiciones de la Contraloría Municipal de Floridablanca disponible en SECOP II, siendo acorde a la modalidad contractual prevista en los códigos UNSPSC 80131502 en plazo y cuantía.

PLAN DE ADQUISICIONES DE BIENES Y SERVICIOS Y DE OBRA PUBLICA

INCLUIDO EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DE BIENES Y SERVICIOS Y DE OBRA PUBLICA

SI _X_ NO ___

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO

8.1. ANALISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO.

En documento anexo al presente proceso de contratación se cuenta con el análisis del sector que refleja el estudio de mercado que realizó la Contraloría Municipal de Floridablanca.

8.2. PERSPECTIVA LEGAL DEL SECTOR.

El contrato de arrendamiento se sujetará en todas sus etapas precontractual, contractual y post contractual o de liquidación al contenido de la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, el decreto 1082 de 2015, así como las previsiones contenidas en el Código de Comercio respecto a los contratos de arrendamiento y demás normas que adicionen, modifiquen, complementen o regulen la materia. El contrato celebrado se regirá por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias reguladas por la contratación estatal.

De la misma forma se deja establecido que, aunque el decreto 1082 de 2015 regula el procedimiento para la contratación de arrendamiento de inmuebles de las entidades estatales, su forma y normas aplicables está regulado en el código de comercio; no obstante, la entidad adopta el modelo del contrato de arrendamiento de inmueble publicado en la página Colombia compra eficiente y se adapta a las necesidades de la Contraloría Municipal de Floridablanca.

8.3. PERSPECTIVA COMERCIAL.

Como se puede observar en la tabla anterior, el inmueble ofrecido por el señor Carlos Eduardo Rodríguez Ávila de aproximadamente 58.90 metros cuadrados ubicado en la calle 204 B No. 40-193 urbanización los Andes de Floridablanca, identificado con código catastral No. 68276010102570040000, es la mejor opción y la más económica, constituyéndose en la oferta más conveniente de los inmuebles que se ubican en el casco urbano del Municipio de Floridablanca, ya que es de fácil acceso, cerca de la sede administrativa de la Entidad y genera un canon de arrendamiento mucho más bajo que los demás locales, sin que se requiera reparaciones locativas. En conclusión, el inmueble antes descrito cumple con las especificaciones exigidas por la entidad, y el promedio de arrendamiento se estableció con las únicas ofertas del mercado ya que no se encontró en el casco urbano del municipio un local que reúna las condiciones de economía, espacio, servicio cubierto y seguridad que demanda la entidad de control fiscal.

Se señala entonces, que la oferta presentada por el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ AVILA es la que reúne todas las condiciones y presupuesto previsto para la vigencia, por ser la más accesible en cuanto al área en metros cuadrados y valor en el casco urbano del Municipio de Floridablanca.

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor total estimado del contrato que se derive del proceso de selección será hasta por **ONCE MILLONES DE PESOS MCTE ($11.000.000).** Valor que incluye impuestos costos directos e indirectos, gastos de legalización, estampillas municipales y departamentales, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación del mismo, de conformidad con el certificado de disponibilidad presupuestal N.º CDP 26000005 del 27 de enero de 2026, con cargo al rubro 2.1.2.02.02.007.01, Arrendamientos inmuebles, expedido por la jefe de Presupuesto de la CMF.

El valor mensual del contrato es por la suma de UN MILLON DE PESOS MCTE ($1.000.000), pagaderos por mensualidades vencidas.

10. PRESUPUESTO OFICIAL.

Con base en lo anterior se determinó un presupuesto oficial de **ONCE MILLONES DE PESOS MCTE ($11.000.000).** Este valor incluye impuestos, costos directos e indirectos, gastos de legalización, estampillas municipales y departamentales, retenciones y contribuciones que se causen por el hecho de su celebración, ejecución y liquidación.

El presupuesto oficial para el proceso de selección se distribuye así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN
2.1.2.02.02.007.01	Arrendamientos inmuebles

11. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Dentro del proceso contractual se considera que los riesgos previsibles que pueden presentarse son los establecidos a continuación:

N°	TIPO DE RIESGO	FUENTE O CAUSA	RIESGO (RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO	ESTIMACION	RESPONSABLE ASIGNADO
1	Riesgo legal	Arrendamiento de la cosa por la persona que no ostenta su propiedad o tiene titulo	Resultar afectado el disfrute de la cosa arrendada	Baja	El arrendador
2	Riesgo legal	Procesos judiciales en contra del dueño del bien, desencadenen en embargos y secuestros sobre otros bienes DIAN	Resultar afectado el disfrute de la cosa arrendada	Baja	El arrendador
3	Fuerza mayor o caso fortuito	Hechos de la naturaleza o por un tercero que hagan más onerosa la ejecución del contrato o que impidan la ejecución del mismo en el tiempo	Que se hagan más gravosa la situación al contratista o que la entidad se vea afectada por la entrega extemporánea del contrato	Baja	La entidad
4	Regulatorio	Reforma tributaria	Aumento de la base para tributar creación de un nuevo impuesto	Bajo	El arrendador
5	Caso fortuito o fuerza mayor	Hechos de terceros que afecten la cosa arrendada	Daño del bien arrendado que desmejore la cosa arrendada	Bajo	El arrendador
6	Legal	Cuando el prestador del servicio hace un mal cálculo de sus costos e incurre en perdidas	Aumento de los costos del contrato para el contratista	Bajo	El arrendador
7	Riesgo de Operación	La entrega tardía del bien arrendado origina fallas en el contrato	No se satisfizo la necesidad de la entidad teniendo esta que entrar a solventar dicha	Bajo	El arrendador

			situación aplicando planes de contingencia		

12. GARANTIAS.

De conformidad con lo establecido en el **Artículo 2.2.1.2.1.4.5.** del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa las garantías establecidas en la subsección 4 de las disposiciones especiales del mismo decreto, **no son obligatorias** y se deberá justificar la exigencia o no de las mismas en los estudios previos.

De acuerdo con el contenido de la legislación vigente y realizando un análisis respecto del presente proceso, como quiera que en el mismo no hay anticipos, los antecedentes de ejecución de éste contrato durante seis años atrás, no muestran ningún tipo de incumplimiento, sanción o multa aplicada al contratista (arrendador), así mismo la estabilidad y calidad de la obra, ya que el inmueble no tiene más de diez años de uso, la calidad del servicio ha sido sin interrupciones, lo cual indica que no es necesario para la entidad acudir a exigir garantía alguna que cubra el cumplimiento o la ejecución del contrato, aún más, cuando encontramos que la forma de pago que se fija es por mensualidades vencidas, lo cual hace que el riesgo se minimice.

13. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Conforme al contenido del numeral 1.2.3 "Exclusiones de aplicabilidad y excepciones" del MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPITULOS DE CONTRATACION PUBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADADES CONTRATANTES expedido de manera conjunta por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y que se encuentra publicado en el SECOP, expresa: *"todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipulados en la ley 1150 de 2007 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."*

14. DOCUMENTOS DEL CONTRATISTA

- Certificado de Libertad y tradición del inmueble
- RUT
- Cedula de ciudadanía
- Certificado judicial (Policía Nacional)
- Certificado de antecedentes procuraduría
- Certificado de responsables fiscales
- Certificado de paz y salvo de Seguridad Social.

15. CONCLUSION

Por lo anterior se declara que es NECESARIA, CONVENIENTE Y OPORTUNA, la presente contratación directa, conforme a la ley 1150 de 2007, en su Artículo 2, numeral 4 y del Decreto 1082 de 2015, **Artículo 2.2.1.2.1.4.11.** misma que apoya la gestión de la entidad siendo previamente estudiada y justificada en el presente acto administrativo.

GUSTAVO FUENTES PICO
Contralor Municipal de Floridablanca

	Nombre y Apellido:	Cargo	Firma:
Proyecto:	Julián Fernando Suarez Marín	Jefe Oficina Asesora Jurídica	
Reviso:	Julián Fernando Suarez Marín	Jefe Oficina Asesora Jurídica	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			