ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

A. INTRODUCCIÓN La contratación directa, es una modalidad de selección donde las Entidades del Estado pueden celebrar contratos, sin necesidad de realizar una convocatoria pública, esto con la finalidad de ahorrar tiempo en la adquisición de bienes y/o servicios, con observancia de los principios generales de la contratación estatal y velando por el interés general en el estado social de derecho colombiano.

La citada modalidad directa, se encuentra regulada en el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y procede única y exclusivamente frente a las causales previstas en la ley, y por lo tanto su aplicación es de carácter restrictivo. Una de las causales por las cuales procede la contratación directa es para dar desarrollo a contratos que involucran el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles sin perder de vista la función social que deben ejercer las entidades territoriales.

B. ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE (CONTRATACIÓN DIRECTA)

En cumplimiento de lo establecido por la ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal l), donde establece: *"El arrendamiento o adquisición de inmuebles"* como una modalidad de selección directa que se ciñe a los parámetros de eficiencia y transparencia en la contratación pública y, en concordancia con lo preceptuado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto 1082 de 2015, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, procede a elaborar el presente estudio previo para adelantar el proceso contractual que se da de forma directa, y tiene por objeto lo siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

1. **ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 CON CALLE 9 ESQUINA EN EL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS, CON EL FIN DE DESTINARLO COMO PARQUEADERO DE MAQUINARIA PESADA.**

2. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN**:

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2º. Prescribe: "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. "Artículo 74, dispone que cada una de las actuaciones del Estado sea documentada, de tal manera que cualquier ciudadano pueda tener acceso a esa información: "…Todas las personas tienen derecho a acceder a los documentos públicos salvo los casos que establezca la Ley…".

El Municipio de Filadelfia requiere garantizar la adecuada custodia, protección y conservación de la maquinaria pesada y vehículos oficiales que conforman el parque automotor municipal. Entre estos bienes se encuentran dos volquetas, dos retroexcavadoras y, adicionalmente, la Volqueta Sencilla Marca Foton FKS 4X4 de placa OJZ414 y la Retroexcavadora Case 575SV adquiridas en el año 2023. Dichas máquinas cumplen funciones esenciales en el mantenimiento, mejoramiento y atención de emergencias en la red vial terciaria y urbana del municipio, siendo bienes de alto valor y uso estratégico para la administración.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, como dependencia responsable del mantenimiento de la infraestructura vial y del uso adecuado de esta maquinaria, debe garantizar que estos equipos cuenten con un espacio idóneo para su guarda permanente. Sin embargo, actualmente el Municipio no dispone de un inmueble propio que permita albergar la maquinaria pesada en condiciones de seguridad, accesibilidad y disponibilidad continua. Esta carencia genera riesgos asociados a deterioro, vandalismo, hurto y exposición a factores ambientales que pueden afectar la vida útil de los equipos y generar mayores costos de mantenimiento.

Adicionalmente, las operaciones de atención de emergencias, especialmente en época invernal, requieren que la maquinaria se encuentre en un sitio de fácil acceso, disponible las 24 horas del día y que permita la salida inmediata hacia cualquier punto del territorio municipal. La inexistencia de un predio adecuado compromete la capacidad de respuesta institucional.

Por lo anterior, se identifica la necesidad de arrendar un inmueble que cuente con las condiciones técnicas, de seguridad y de espacio suficiente para albergar la maquinaria pesada del municipio, garantizando así su protección, custodia y disponibilidad operativa. La maquinaria pesada municipal constituye activos de alto valor económico y estratégico. Su adecuada protección es una obligación legal y administrativa, orientada a salvaguardar los bienes del Estado, prevenir deterioros y evitar pérdidas por daños, vandalismo o hurto.

Contar con un inmueble cerrado, seguro y dotado de vigilancia permanente garantiza condiciones óptimas para la preservación de estos bienes, mitigando riesgos y reduciendo costos derivados de reparaciones o mantenimientos correctivos. El Municipio carece de un lote o inmueble propio que pueda destinarse como parqueadero para la maquinaria. La habilitación de un terreno municipal implicaría altas inversiones en adecuación, cerramiento, construcción, vigilancia y servicios, las cuales no están previstas presupuestalmente y no resultan eficientes frente a la necesidad inmediata.

Por ello, la alternativa más conveniente, oportuna y eficiente es el arrendamiento de un bien inmueble que ya cuente con las condiciones necesarias.

La dependencia tiene la responsabilidad de velar por la conservación y disponibilidad permanente de la maquinaria destinada al mantenimiento vial. Sin un espacio adecuado para su guarda, se compromete el cumplimiento de sus funciones y la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal, particularmente en lo relacionado con infraestructura vial y atención de emergencias.

Existe un predio ubicado en la Carrera 9 con Calle 9 esquina, identificado con matrícula inmobiliaria No. 110-11058 y ficha catastral 17272010000000004400010000000000, que reúne las exigencias para su uso como parqueadero:

- Área total aproximada de 800 m²,
- Área construida de 84 m²,
- Disponibilidad de servicios básicos,
- Condiciones adecuadas para vigilancia y custodia,
- Ubicación estratégica dentro del perímetro urbano.

Esta disponibilidad inmediata permite dar solución rápida y eficiente a la necesidad identificada.

El municipio debe asumir mensualmente los costos asociados al parqueo de vehículos oficiales. Por tanto, la contratación del arrendamiento de un inmueble permite dar cumplimiento a esta obligación institucional de manera regular, continua y legalmente soportada.

Este contrato se puede celebrar directamente de conformidad con el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 del 2007 y el decreto 1082 de 2015, al tratarse de un contrato de arrendamiento de un predio para el parqueo de todos los vehículos oficiales.

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

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 9 CON CALLE 9 ESQUINA EN EL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS, CON EL FIN DE DESTINARLO COMO PARQUEADERO DE MAQUINARIA PESADA.

El contrato busca que el arrendador entregue a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado en el municipio de Filadelfia - Caldas, el cual se encuentra localizado en la dirección Carrera 9 con Calle 9 esquina y tiene la matrícula inmobiliaria No. 110-11058 y ficha catastral 17272010000000004400010000000000.

El contrato de arrendamiento objeto del presente estudio, se encuentra debidamente inscrito en el Plan Anual de Adquisiciones de la Administración Municipal para la presente vigencia así:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS

Artículo 315, numeral 3 de la constitución política de Colombia, en concordancia con la ley 80 de 1993 articulo 11 numeral 3, ley 136 de 1994, articulo 91 d-5, decreto 111 de 1996, articulo 110.

Clase de Contrato: Contrato de Arrendamiento.

5. ALCANCE

RECIBO Y ESTADO. El municipio a través del supervisor, revisará el estado en el que se encuentre el inmueble objeto de este contrato, verificando principalmente las condiciones de habitabilidad y condiciones sanitarias, las cuales deberán estar en óptimas condiciones. EL MUNICIPIO se obliga a entregarlo en el mismo estado que lo recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado.

REPARACIONES. EL MUNICIPIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la Ley y no podrá realizar otras, mejoras o alteraciones sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR. En caso que EL MUNICIPIO realice reparaciones indispensables no locativas, las mismas quedaran de propiedad del ARRENDADOR a la finalización del contrato sin indemnización o reembolso alguno para EL MUNICIPIO.

6. OBLIGACIONES CONTRACTUALES

5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1- Dar en arrendamiento el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 110-11058 y fecha catastral 17272010000000004400010000000000, ubicado en la Carrera 9 con Calle 9 esquina.
2- Expedir mensualmente la cuenta de cobro por concepto de canon de arrendamiento y hacerla llegar al arrendatario.
3- Recibir el pago mensual por concepto de cánones de arrendamiento, estipulado durante el plazo del contrato de arrendamiento.
4- Mejorar el inmueble cuando sea necesario debido al deterioro, a los daños propios del paso del tiempo, arreglando humedades, goteras, pintura, plomería, cambio de llaves de agua, arreglo de puertas, entre otros adecuando las condiciones necesarias para el cuidado y custodia de los vehículos
5- Contar con el servicio las 24 horas del día.
6- Tener servicio de vigilancia permanente implementado el Circuito cerrado de Cámaras o vigilancia con personal.
7- Cumplir con el objeto del contrato dentro del plazo y las condiciones acordadas.
8- Responder por cualquier daño o perdida de los vehículos dentro del parqueadero.
9- Las demás que sean asignadas por el supervisor del contrato, y que guarden relación con el objeto del mismo.
10- Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Titulo XXVI, Libro 4 del Código Civil.

5.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Supervisar y controlar el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato.
2. Informar cualquier anomalía en la ejecución del mismo.
3. Verificar y certificar el cumplimiento de lo estipulado en el contrato.
4. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del contrato.
5. Elaborar los informes requeridos para soportar los pagos que deba efectuar el Municipio.
6. Expedir la certificación acerca del cumplimiento del contrato, previo ingreso e informe de actividades y avance de obra acorde al objeto del contrato, para efectos de soportar y autorizar el pago previsto en el mismo.
7. Autorizar los pagos al arrendador.
8. Remitir oportunamente la Secretaría de Hacienda, las actuaciones resultantes de la ejecución contractual.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato de Arrendamiento del inmueble se ejecutará en el municipio de Filadelfia - Caldas

8. PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato será desde la firma del acta de inicio (una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución según la ley) y su plazo máximo será hasta el 30 de abril de 2026.

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Teniendo en cuenta la descripción y especificaciones esenciales del objeto a contratar (arrendamiento de un inmueble), el contrato a efectuar pertenece a la modalidad de contratación directa, cuyo fundamento normativo y el procedimiento aplicable se describe a continuación:

De acuerdo al objeto del contrato y teniendo en cuenta que se encuentra regulado por la Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i), establece la modalidad de selección por la cual debe adelantar la presente contratación es decir Contratación Directa - Causal. Arrendamiento de Inmueble.

Lo anterior en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto 1082 de 2015:

> *"**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."

10. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

Para estimar el valor del contrato de arrendamiento, se verificó lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11., del Decreto 1082 de 2015.
El valor estimado del canon mensual de arrendamiento es de **DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRECIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 2.533.333),** incluidas todas las cargas tributarias que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Adicionalmente al valor del inmueble puesto en arrendamiento (cuantía que corresponde a los precios del mercado), se deben tener en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, las estampillas y demás impuestos que se generen si son del caso.

Para la suscripción del contrato, se cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

CDP	RUBRO	VALOR
186	2.1.2.02.02.006.04	$ 7.600.000

10. FORMA DE PAGO:

El valor del presente contrato se cancelará en pagos parciales previa aprobación por parte del supervisor del contrato, en las que conste el cumplimiento de las obligaciones contractuales a entera satisfacción de la entidad.
El valor total del contrato de arrendamiento es por la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($ 7.600.000)** moneda legal y corriente.
En todo caso el pago correspondiente se sujetará a la disponibilidad de Tesorería y al plan mensualizado de caja lo mismo que a la programación del gasto que para el efecto contempla la Secretaría de Hacienda Municipal.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Teniendo en cuenta que estos estudios son para adelantar un proceso contractual para arrendar un bien inmueble de conformidad con a lo ordenado por la ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal l), que establece "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, la selección será por modalidad directa.

12. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO- ESTUDIO DE MERCADO

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.1.6.1. *Deber de análisis de las Entidades Estatales.* La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

Análisis del Sector	Aspecto Legal	**Descripción del Estudio**: La modalidad del contrato a celebrar es la contratación directa, de acuerdo a lo establecido en el literal h) del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 del 2015.
	Aspecto Comercial	**Descripción del Estudio:** se realizó de conformidad con el análisis histórico de contratación realizada en el municipio o en otros municipios realizado por la secretaría.
	Aspecto Financiero	**Descripción del Estudio:** la entidad cuenta con la respectiva Disponibilidad Presupuestal para la expedición del Registro Presupuestal. Lo anterior de conformidad con el rubro establecido en el presente estudio.
	Aspecto Técnico	**Descripción del Estudio:** revisados los requisitos del servicio a contratar se identificó que son los mínimos que requiere la entidad para satisfacer su necesidad. Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en la descripción detallada del objeto.
	Análisis del Riesgo	**Descripción del Estudio:** se le asignará el riesgo de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, y lo establecido en el manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación (/M-ICR-01) de Colombia Compra Eficiente, si a ello hubiere lugar.

13. ANÁLISIS HISTÓRICO DE CONTRATOS SUSCRITOS:

NUMERO DE CONTRATO	AÑO	OBJETO	VALOR DEL CONTRATO
CTA-SP-079-2025	2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA PARQUEADERO DE MAQUINARIA PESADA DEL	$ 11.250.000

		MUNICIPIO DE FILADELFIA UBICADO EN LA CARRERA 9 NÚMERO 9	
CA-SP-089-2024	2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 9 CONCALLE 9 ESQUINA.	$ 6.666.666

14. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES.

De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1.,2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3., y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2, del decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, procede tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación y teniendo en cuanta que este proceso de contratación no hace ningún pago anticipado los recursos desembolsados por la entidad se hacen bajo la expedición de actas de supervisión una vez el contratista haya ejecutado las actividades a entera satisfacción del Municipio por consiguiente no se incurre en riesgos que puedan afectar los intereses generales de la entidad.

15. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago, el valor del contrato, y que la entidad no incurre en riesgos, considerando además que la ley 1150 del 2007 en su artículo 7 inciso 5 establece" Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los **contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía** a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento" y que el Decreto 1082 de 2015 en sus artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1., establece la no obligatoriedad de garantías en la contratación directa y que la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos, se establece que, **NO SE EXIGIRÁ GARANTÍA ÚNICA O PÓLIZAS,** pues (i) este proceso es no supera el 10% de la menor cuantía, (ii) no se hace ningún desembolso por pago anticipado y (iii) los pagos lo ordenará el supervisor mediante acta, una vez el arrendatario haya cumplido las actividades objeto del contrato a entera satisfacción del Municipio, consecuente con ello, con la ejecución de este contrato el Municipio no corre riesgos.

16. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con lo establecido en el Capítulo de Exclusiones de Aplicabilidad y Excepciones del Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales Negociados por Colombia para Entidades Contratantes, todo *" ...los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos,".*

Filadelfia, Caldas, enero de 2026

ORIGINAL FIRMADO
RICARDO MORALES GÓMEZ
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Municipio de Filadelfia
Proyectó: Natalia Pava García – Abogada Contratista Municipio de Filadelfia