

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del Art. 25 de la Ley 80/93, Ley 1150 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se elaboró el siguiente estudio previo:

INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	29 de enero de 2026
DEPENDENCIA EJECUTORA:	ALMACEN MUNICIPAL
RESPONSABLE:	DIANA PAOLA FONSECA TORRES
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	CONTRATACIÓN DIRECTA
CLASE DE CONTRATO:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
OBJETO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:	“ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DENOMINADOS UBICADOS EN LA CALLE 5 N° 3-12, DENTRO DEL PERÍMETRO DE LA CASA DE LA CULTURA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BOYACÁ, CON DIMENSIÓN 4.50 * 6.80 METROS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN LOCAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS ARTESANALES Y MANUFACTURADOS
CÓDIGO BPIN	NO APLICA
CODIFICACIÓN UNSPSC:	80131500 CLASE: ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

a. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO A ARRENDAR CON SUS ESPECIFICACIONES

Que tal como informa la Constitución Política, el Municipio de Boyacá, como entidad territorial, goza de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley y en tal virtud, ostenta el derecho de gobernarse por autoridades propias y ejercer las competencias que le corresponden; al amparo de esa autonomía, al alcalde Municipal, en su calidad de jefe de la administración local y representante legal de la entidad territorial, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, entre otras.

Que el artículo 13 de la ley 80 de 1993 señala que los contratos no determinados en el estatuto de contratación estatal se regirán por las disposiciones civiles y comerciales pertinentes.

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de eficacia, economía, celeridad.

Que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el artículo 1973, 1996 a 2001 del código civil y disposiciones pertinentes del código de comercio

El municipio de Boyacá es propietario de un local comercial ubicado en la casa de la cultura (calle 5 N° 3-12), identificado mediante la resolución N° 100.056-183-2021. El inmueble cuenta con un área de 30.6 m2 (4.50 x 6.80 metros), se encuentra en optimo estado de conservación.

Conforme a los estudios previos elaborados por la entidad, se determino que el arrendamiento de dicho local es conveniente para las finanzas municipales.

Que el contrato de arrendamiento de conformidad a lo señalado en el literal i), numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y artículo 83 del decreto Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, este tipo contractual corresponde a la modalidad de contratación directa.

Que, de conformidad a las previsiones señaladas en el código civil, el inmueble objeto de arrendamiento se enmarca en el concepto de bienes fiscales, por lo tanto, es susceptible de ser dado en arrendamiento.

Considerando que el inmueble no esta siendo utilizado actualmente por la administración municipal, y ante la solicitud presentada por la señora **CLARA MARIA CARO MONTAÑA**, surge la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento. El objetivo es destinar el espacio a la comercialización de productos artesanales y manufacturados de la organización “Tejidos Boica”

B. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1.1. Objeto del contrato

Con el fin de cubrir la necesidad planteada se han analizado las alternativas de solución, concluyendo que la más conveniente es que el municipio de Boyacá – Boyacá lleve a cabo las acciones necesarias para realizar un contrato de “Arrendamiento de inmuebles” cuyo objeto sea: “ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DENOMINADOS UBICADOS EN LA CALLE 5 N° 3-12, DENTRO DEL PERÍMETRO DE LA CASA DE LA CULTURA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BOYACÁ, CON DIMENSIÓN 4.50 * 6.80 METROS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UN LOCAL PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS ARTESANALES Y MANUFACTURADOS”

Identificación del bien inmueble: Un local ubicado en la esquina Sur- Occidente, de en la Casa de la Cultura, con número catastral 01-00-008-0006-000 sin matrícula inmobiliaria, ubicado en la Calle 5 N° 3-02 del Centro Urbano de esta localidad, de propiedad del municipio de Boyacá, cuyos linderos de acuerdo a la Resolución NRO 100.56-183-2021 del 24 de septiembre de 2021 “Por medio de la cual se hace la declaración del bien urbano del municipio: POR EL NORTE: linda con predios de MARÍA NANCY PARRA ROMERO en longitud de 18, 55 metros. POR EL SUR: linda con la Calle 5. POR EL ORIENTE: linda con la carrera 3. POR OCCIDENTE: linda con FLOR HERMINDA TORRES GAONA, en extensión de 37,99 metros en el que la señora CLARA MARIA

CARO MONTAÑA realizará actividades de comercialización de productos artesanales y manufacturados provenientes de las actividades de producción de la organización denominada “Tejidos Boica”

1.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Producto
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES Y EDIFICACIONES	80000000	80130000	80131501

C. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución será hasta el 28 de noviembre de 2027, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo perfeccionamiento del contrato.

D. LUGAR DE EJECUCIÓN

El Municipio de Boyacá – Boyacá

E. OBLIGACIONES Y DERECHOS

Derechos del Arrendador

1. Recibir la remuneración del contrato en los términos pactados en la Cláusula 3 del presente Contrato.

Obligaciones particulares del Arrendador

El Arrendador se obliga a:

1. Entregar al Arrendatario 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 del Arrendatario.
3. Librar a la Arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle al Arrendatario un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.

Derechos particulares de la Entidad Estatal contratante:

- 1. Hacer uso de la cláusula de imposición de multas, la cláusula penal o cualquier otro derecho consagrado a la Entidad Estatal contratante de manera legal o contractual.

Obligaciones Generales del Arrendatario:

El Arrendatario se obliga a:

- 1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
- 2. Pagar al Municipio el canon de arrendamiento y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
- 3. Efectuar las reparaciones locativas.
- 4. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Municipio o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Arrendatario.
- 5. Exigir al Municipio la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- 6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Municipio.
- 7. Restituir el inmueble al Municipio a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

F. VALOR DEL CONTRATO QUE SE PRETENDE CELEBRAR - DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El canon de arrendamiento será la suma de Treinta mil pesos (\$30.000) mensuales que la arrendataria pagará al arrendador dentro de los primeros cinco (5) días del mes, es decir de manera anticipada, mediante consignación en la Secretaria de Hacienda.

G. FORMA Y REQUISITOS DE PAGO

Forma de pago

El arrendatario, se compromete a cancelar el canon de arrendamiento loa primeros cinco (5) días del mes.

Parágrafo. Los anteriores pagos en favor del Municipio de Boyacá – Boyacá, se deben realizar en la oficina de secretaria de Hacienda

H. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURIDICOS

La modalidad de selección del contratista corresponde a la contratación directa por tratarse de un contrato de arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, el cual determina que “la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: i) el arrendamiento o adquisición de inmuebles” y el artículo

2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece dentro de las causales de contratación directa el arrendamiento de bienes inmuebles. Así las cosas, esta causal se impone de acuerdo al análisis de las necesidades que requiere el Municipio y necesarias para la consecución de los objetivos propuestos en la ejecución.

Criterios para seleccionar la oferta más favorable

Para la presente contratación no se requieren criterios de selección toda vez que el mismo se realiza de conformidad con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, donde se contempla que la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

I. SUPERVISIÓN

La Supervisión del Contrato que se suscriba, estará a cargo de quien ejerza el cargo de Almacenista (Técnico Administrativo, Código 367, Grado 01)

J. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

a. RIESGOS EN LA ETAPA DE PLANEACIÓN:

CUADRO DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS (Se exigirán Garantías cuando la calificación sea igual o superior a 4)							
RIESGO	CATEGORÍA DEL RIESGO (1 A 5)	IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)	VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	MONITOREO DEL RIESGO		
					Quien	Como	Periodicidad
1. RIESGO DE NO INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	2	2	2	La entidad Contratante	Quien Elabora el Estudio Previo y quien selección al contratista	Verificado que el objeto del contrato se encuentre incluido en el Plan anual de Adquisiciones	Al momento de elaboración del Estudio Previo
2. RIESGO DE INDEBIDA UTILIZACIÓN	1	1	1	La entidad Contratante	Quien Elabora el	Verificado que, por la naturaleza	Al momento de elaboración

ÓN DE LA MODALID AD DE SELECCIÓ N					Estudio Previo y quien selecci ón al contrat ista	za, descripci ón y caracter ísticas del objeto, se ajuste a la Modalid ad de Selecció n del contratis ta que establec e la norma.	ción del Estudio Previo
3. RIESGO DE NO DESCRIPC IÓN CLARA DE LOS SERVICIO S CONTRAT ADOS.	2	2	2	La entidad Contratante	Quien Elabora el Estudio Previo y quien selecci ón al contrat ista	Siendo detallista a la hora de la elabora ción del Estudio previo – ítem descripci ón del objeto	Al momen to de elabora ción del Estudio Previo
4. RIESGO DE DISEÑO DEL PROCESO DE CONTRAT ACIÓN QUE PERMITA SATISFAC ER LAS NECESIDA DES DE LA ENTIDAD ESTATAL, CUMPLIR SU MISIÓN Y SI ES COHEREN TE CON EL CUMPLIMI	2	2	2	La entidad Contratante	Quien Elabora el Estudio Previo y quien selecci ón al contrat ista	Siendo detallista a la hora de la elabora ción del Estudio previo – ítem Justifica ción de la Necesid ad y Descripc ión del objeto	Al momen to de elabora ción del Estudio Previo

ENTO DE SUS OBJETIVOS Y METAS.							
5. FALTA DE COORDINACIÓN INTER INSTITUCIONAL	3	3	3	3	La entidad contratante	Con la realización y asistencia a Concejos de Gobierno y atendiendo al cumplimiento del manual específica de funciones y manual de Contratación	Permanente
6. RIESGO DE NO CATALOGAR ADECUADAMENTE EL RIESGO LABORAL AL QUE CORRESPONDE ESTE OBJETO CONTRACTUAL	2	2	2	La entidad contratante	Quien elabora el Estudio previo.	Con la elaboración del Estudio previo, en especial la descripción del objeto del contrato y con la lectura de la ley 1607 de 2002, ley 1562 de 2012 y Dcto. 723 de 2013,	Permanente

b. RIESGOS EN LA ETAPA DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

CUADRO DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS (Se exigirán Garantías cuando la calificación sea igual o superior a 4)							
RIESGO	CATEGORÍA DEL RIESGO (1 A 5)	IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)	VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	MONITOREO DEL RIESGO		
					Quien	Como	Periodicidad
1. RIESGO DE NO VERIFICACIÓN DE FACTORES DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA CONSAGRADOS POR LA NORMA	3	3	3	La entidad Contratante	Quien Elabora el Estudio Previo y quien selección al contratista	Verificando que los factores o criterios de escogencia del contratista que da la norma estén acorde con el Curriculum del contratista	Al momento de la Elaboración del Estudio Previo

c. RIESGOS EN LA ETAPA DE CONTRATACIÓN:

CUADRO DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS (Se exigirán Garantías cuando la calificación sea igual o superior a 4)							
RIESGO	CATEGORÍA DEL RIESGO (1 A 5)	IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)	VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	MONITOREO DEL RIESGO		
					Quien	Como	Periodicidad
1. RIESGO DE QUE NO SE FIRME EL CONTRATO.	3	3	3	El contratista	Quien selecciona al contratista	Seleccionando al contratista que reúna el perfil del estudio previo tan pronto se elabore	Una vez se elabore el Estudio previo.

						este documen to de planeaci ón.	
2. RIESGO DE QUE NO SE PRESEN TEN LAS GARAN TÍAS	3	3	3	El contratista	Quien Selecci ono al contra tista o el Supervi sor si ya se ha constit uido	Luego de firmado el contrato Verificar y requerir al contratist a para que otorgue las garantías exigidas	Una vez se firme el Contrat o.
3. RIESGO DE NO PUBLIC ACIÓN	2	2	2	La entidad Contratante	Quien Selecci ono al contra tista o el Supervi sor si ya se ha constit uido	Verificar o requerir que la persona encarga da del SECOP, publique el contrato y los demás actos del proceso contract ual	Perman ente y hasta tanto se verifiqu e la termina ción del proceso de contrat ación
4. RIESGO DE NO REALIZ AR REGISTR O PRESUP UESTAL	3	3	3	La entidad Contratante	Quien Selecci ono al contra tista o el Supervi sor si ya se ha constit uido	Luego de firmado el contrato Verificar o requerir a funcionar ios de la secretari a de hacienda y/o tesorería para el	Perman ente y hasta tanto se verifiqu e el Registro Presupu estal

						Registro Presupue stal	
--	--	--	--	--	--	------------------------------	--

d. RIESGOS EN LA ETAPA DE EJECUCIÓN:

CUADRO DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS (Se exigirán Garantías cuando la calificación sea igual o superior a 4)							
RIESGO	CATEGORÍA DEL RIESGO (1 A 5)	IMPACTO DEL RIESGO (1 A 5)	VALORACIÓN DEL RIESGO (1 A 5)	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	MONITOREO DEL RIESGO		
					Quien	Como	Periodicidad
1. RIESGO DE CUMPLIMIENTO DEL SERVICIO CONTRATADO.	4	4	4	El contratista	Quien selección al contratista o el Supervisor, en caso de existir	Comparando las obligaciones del contrato con los servicios ejecutados por el contratista	Permanente durante el plazo de ejecución del contrato.
2. RIESGO DE INCUMPLIMIENTO DEL CONVENIO	4	4	4	El Municipio de Boyacá	Quienes firman el convenio	No dando cumplimiento a los tiempos y forma de pago establecidos en el Convenio firmado	Permanente durante el plazo de ejecución del contrato.
3. RIESGO DE CALIDAD DEL SERVICIO	4	4	4	El contratista	Quien selección al contratista o el Supervisor, en caso	Comparando las obligaciones del contrato con los servicios ejecutados por el contratista	Permanente durante el plazo de ejecución y termino para la liquidación del

					de existir		contrat o
4. RIESGO DE DEVOLUCIÓN DE PAGO ANTICIPADO	4	4	4	El contratista	Quien selección al contratista o el Supervisor, en caso de existir	Verificado que en caso de incumplimiento de las obligaciones del contrato se exija al contratista la devolución de lo pagado en forma anticipada O Solicitando al ordenado del gasto el inicio al trámite de declaratoria de incumplimiento con declaratoria de siniestro y cobro de garantías (Art. 86 ley 1474 de 2011)	Permanente durante el plazo de ejecución y termino para la liquidación del Contrato
5. RIESGO FINANCIERO (devaluación o Reevaluación)	2	2	2	El Contratista	El contratista	Examinado al precio del peso colombiano	Permanente
6. CAMBIOS NORMATI	3	3	3	La Entidad Contratante	Quien selecc	Verificado y	Permanente

VOS O DE LEGISLAC IÓN TRIBUTARI A					ión al contra tista o el Superv isor, en caso de existir y el contris ta	actualizá ndose en cuento a los cambios normativ os tributarios	
7. RIESGOS LABORAL ES	3	3	3	El Contratista	Quien selecc ión al contra tista o el Superv isor, en caso de existir y el contris ta	Cumplien do bunas practic as con respec to a ries go Labor ales del Contrat ista dependi endo de la natu raleza a del servicio	Perman ente

TABLA VALORACIÓN DEL RIESGO – Pág. 13 Manual Colombia Compra Eficiente

Impacto						
Calificación Cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera íntrascende nte.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancial mente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.	
		Los sobrecosto s	Los	Genera un	Increment a el	

	Calificación Monetaria		no representa más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)	valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)
	Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
			1	2		4	5
POSIBILIDAD	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir Ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6		8	9	10

TABLA CATEGORÍA DEL RIESGO - Pág. 13 Manual Colombia Compra Eficiente
Esta Tabla no se debe incluir en el formato del estudio previo, pero es apoyo para realizar la valoración del riesgo

VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

	ALCALDÍA MUNICIPAL DE BOYACÁ-BOYACÁ	CO-FO-06	
	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN		
	CONTRATACIÓN	VERSIÓN 3.0	15/01/2025
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR	PÁGINA	14 de 14

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

En el proceso de contratación a adelantar no serán exigidas garantías al contratista, por cuanto el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establece la no obligatoriedad de su exigencia en la contratación directa, por lo cual la entidad no lo solicitará.

L. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Conforme a lo descrito en el literal c del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación “...las entidades estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa...”

Dado en Boyacá – Boyacá, a los veintinueve (29) días del mes de enero de 2026.

ORIGINAL FIRMADO

DIANA PAOLA FONSECA TORRES
Almacenista municipal

GESTIÓN DOCUMENTAL.

Original: Almacen Municipal
Ubicación: Carpeta del proceso contractual
Proyectó: Paola Fonseca. - Almacenista
Revisó: Yessi Katherine Gonzalez Porras - Secretaria de Gobierno