ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

Capítulo I: Descripción general		
1. Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos:	N/A	ESTUDIOS PREVIOS, ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015
2. Fecha de elaboración del estudio previo:	ENERO DE 2026	
3. Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	BERONICA VANEGAS CEDIEL	
4. Meta del plan de desarrollo (incluyendo línea, sector y programa):	N/A	
5. Dependencia solicitante:	SECRETARIA DE GOBIERNO	
6. Tipo de Contrato:	ARRENDAMIENTO	

Capítulo II:
7. Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con el proceso de contratación

Que la Constitución Política de Colombia, como norma suprema del ordenamiento jurídico, establece en su artículo 2 que 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 ella.

Que de acuerdo con el artículo 311 constitucional, corresponde al Municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, 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 y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, y cumplir las demás funciones que le atribuya la Constitución y la ley.

Que el artículo 209 superior dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y debe desarrollarse bajo los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, delegación y desconcentración de funciones, y que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que el artículo 315 constitucional atribuye al Alcalde Municipal la dirección de la acción administrativa, la garantía de la prestación de los servicios a cargo del municipio y la conservación del orden público, competencias reiteradas en la Ley 136 de 1994.

Que, en materia de contratación estatal, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 establece que los contratos deben orientarse al cumplimiento de los fines estatales, la prestación continua y eficiente de los servicios públicos y la efectividad de los derechos de los administrados. El artículo 24 de la misma ley, subrogado por el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, prevé como causal de contratación directa el arrendamiento y adquisición de inmuebles.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

Que el Decreto 1082 de 2015 desarrolla esta disposición, señalando que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, previa verificación de las condiciones del mercado y análisis de las opciones disponibles.

Que el Municipio de Cogua es propietario del inmueble tipo "CASETA TURÍSTICA", ubicado en el Complejo Deportivo – Vereda Rodamontal, parte baja del municipio de Cogua, Cundinamarca, el cual estuvo arrendado en virtud del contrato No. 005 suscrito el 3 de marzo de 2025, con vigencia hasta el 31 de diciembre de ese mismo año. El arrendatario actual manifestó su interés en continuar con el uso del inmueble, lo que permite asegurar la destinación económica y social del bien, en concordancia con los principios de eficiencia y continuidad de la función administrativa.

Que el inmueble cuenta con condiciones suficientes para ser arrendado, existe solicitud expresa de uso por parte del arrendatario y la modalidad de contratación directa procede conforme al literal (i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. Además, se cumple con lo previsto en los artículos 2200 y 2219 del Código Civil, que regulan el contrato de arrendamiento.

Que, en consecuencia, se requiere la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble tipo "CASETA TURÍSTICA" ubicado en el Complejo Deportivo – Vereda Rodamontal, parte baja del municipio de Cogua, Cundinamarca, para que cumpla con la destinación descrita en la propuesta económica presentada por el arrendatario, esto es, como lugar de habitación. Con ello se garantiza la correcta administración de los bienes municipales, la continuidad en su aprovechamiento y el cumplimiento de los fines estatales.

8. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

8.1. Objeto del contrato:	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE TIPO "CASETA TURISTICA" UBICADA EN EL COMPLEJO DEPORTIVO – VEREDA RODAMONTAL PARTE BAJA DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA.
8.2. Alcance del Objeto:	TIPO "CASETA TURISTICA" UBICADA EN EL COMPLEJO DEPORTIVO – VEREDA RODAMONTAL PARTE BAJA DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA.
8.3. Clasificación UNSPSC	La clasificación de la contratación en UNSPSC:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131501	Arrendamiento de residencias

8.4. Plazo de ejecución del contrato:	CORRESPONDE A ONCE (11) MESES, HASTA EL TREINTA (30) DE DICIEMBRE DE 2026.
8.5. Lugar de ejecución del contrato:	La ejecución del contrato será en el MUNICIPIO DE COGUA-CUNDINAMARCA - INMUEBLE TIPO "CASETA TURISTICA" UBICADA EN EL COMPLEJO DEPORTIVO – VEREDA RODAMONTAL PARTE BAJA DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA.
8.6. Obligaciones del arrendatario:	1. Pagarle a **EL ARRENDADOR** el precio pactado en el contrato, mediante los cánones de arrendamiento acordados. 2. Destinar el inmueble exclusivamente a la actividad descrita en la propuesta económica presentada, la cual debe estar debidamente registrada por el arrendatario. 3. Restituir el área arrendada correspondiente al inmueble TIPO "CASETA TURISTICA" UBICADA EN EL COMPLEJO DEPORTIVO –

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

	VEREDA RODAMONTAL PARTE BAJA DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA, CUNDINAMARCA a más tardar 10 días hábiles a la terminación de este contrato o al requerimiento de entrega de la Administración Municipal. 4. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso y pagar los recibos de servicios públicos, acreditando ese pago mensualmente ante la Gerencia Jurídico Administrativa y de Gobierno. 5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo **DEL ARRENDATARIO**. 6. Salir al saneamiento de los actos perturbatorios de terceros cuando las pretensiones sean en derecho e informar al Municipio sobre los daños o perturbaciones que se produzcan respecto del inmueble objeto del contrato. 7. Responder por el pago de cualquier obligación civil o laboral adquirida con terceros para la ejecución de este contrato. 8. Mantener indemne al Municipio de Cogua y sus funcionarios y representantes por cualquier daño causado directamente a terceros, con la ejecución de este contrato. 9. Restituir el inmueble a la terminación natural o anticipada del contrato en buen estado y poner a su disposición todos los elementos, cosas o usos conexos y los adicionales que se hayan convenido en caso tal de acuerdo al inventario de elementos suministrado por el supervisor del contrato. 10. Las demás que le correspondan al arrendador según la ley.
8.7. Obligaciones del arrendador:	1. Entregarle al **ARRENDATARIO(A)** el inmueble objeto de este contrato en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. 2. Recibir el pago del precio pactado por el arrendamiento, mediante los cánones de arrendamiento acordados. 3. Suscribir junto con el arrendatario, el acta de entrega del inmueble. 4. Realizar reparaciones y mantenimientos locativos que con ocasión del deterioro requiera el inmueble. 5. Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 6. Otorgarle al arrendatario un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. 7. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 8. Las demás que le correspondan al arrendador según la ley.
8.8 Valor Estimado del contrato y la justificación del mismo, incluyendo Fuente y	**VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** El valor estimado del contrato corresponde a la suma de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS ($2.603.579) M/CTE** • El valor proyectado se establece tomando como referencia el histórico del valor del contrato suscrito para la vigencia 2025,

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

Recursos/Presupuesto Oficial:	sobre el cual se aplica el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el año 2026.
8.9 Forma de Pago del canon de arrendamiento.	El arrendatario pagará en ONCE (11) cuotas mensuales de **DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS ($236.689),** a través del recibo universal que LA ARRENDANTARIA deberá reclamar con al menos 5 días hábiles antes de la fecha de pago en la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Cogua. El valor proyectado se establece tomando como referencia el histórico del valor del contrato suscrito para la vigencia 2025, sobre el cual se aplica el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el año 2026.
8.10. Justificación del Anticipo (Si aplica):	No aplica anticipo.
8.11. Supervisión o interventoría	Secretaría de Desarrollo Económico, Ambiental, Agropecuario Y Turismo y la Secretaría de Gobierno y/o quien haga sus veces. La supervisión consiste en el seguimiento profesional administrativo, financiero, contable y jurídico, sobre el cumplimiento del objeto del contrato. En ese sentido quien ejerza la supervisión se encuentra facultado para solicitar informes, aclaraciones y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual y es responsable por mantener a la entidad informada de los hechos y circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados en conductas punibles, o que puedan poner en riesgo el cumplimiento del contrato. El supervisor entre otras funciones tendrá las siguientes: - Verificar el pago de los aportes del sistema de seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y/o aportes parafiscales si a ello hubiere lugar, conforme a los términos del contrato, - Vigilar el cumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato, - Solicitar oportunamente cualquier modificación del contrato e indicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la justifica, - Proyectar el acta de terminación y liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
8.12 Justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable	Se tienen en cuenta la manifestación de los arrendadores anteriores del inmueble y no encontrarse en causales de inhabilidades e incompatibilidades así como no encontrarse reportado en canales de consulta. Con respecto al valor del canon de arrendamiento, se tuvo en cuenta las características y la ubicación del inmueble. El inmueble a arrendar - TIPO “CASETA TURISTICA” UBICADA EN EL COMPLEJO DEPORTIVO – VEREDA RODAMONTAL PARTE BAJA DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA, el cual hace de las casetas turísticas del municipio de Cogua, Cundinamarca, el cual cuenta con el

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

	espacio suficiente y debe ser destinado únicamente para el uso descrito en la propuesta económica presentada por el arrendatario.

9. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La presente contratación directa se realiza en atención a la necesidad del MUNICIPIO de dar en arriendo los locales, viviendas y casetas del municipio de Cogua, Cundinamarca, con el objetivo de garantizar el derecho al trabajo de la población y adicionalmente garantizar un punto de intercambio económico y fortalecer la identidad y la pertenencia de una comunidad y la seguridad alimentaria del municipio.

La Selección del contratista es por la modalidad de contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 83 de Decreto 1510 de 2013, por tratarse de un contrato para el arrendamiento de inmuebles.

Se contrata directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y cuente con un inmueble apropiado para los fines expuestos en el presente estudio previo.

El objeto definido para el contrato a celebrarse se puede ejecutar por una persona natural, que cuente con un inmueble apropiado para los fines expuestos. Teniendo en cuenta que el servicio que se contrata se enmarca en los parámetros señalados, se justifica entonces la contratación directa del personal profesional de apoyo.

A. Ley 1150 de 2007.

Artículo 2. De la modalidad de selección. Numeral 4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
i). Contratos para el arrendamiento o adquisición de inmuebles;

B. Decreto 1510 de 2013

Artículo 83. 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.

Que el Decreto 1082 de 2015 estable en su Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. *La causal que invoca para contratar directamente.*
2. *El objeto del contrato.*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
4. *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

10.Analisis del sector

De conformidad con Decreto 1082 de 2015

i*). El arrendamiento o adquisición de inmuebles;*

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.

11. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

RIESGOS ASUMIDOS POR EL ARRENDADOR: En general, todos los efectos favorables o desfavorables de las variaciones de los componentes fiscales y legales necesarios para cumplir con las obligaciones, EL ARRENDADOR deberá soportar el 100% de la variación de dichos componentes.

RIESGOS ASUMIDOS POR EL ARRENDATARIO: En general, todos los efectos favorables o desfavorables de las variaciones de los componentes económicos y técnicos necesarios para cumplir con las obligaciones del ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO deberá soportar el 100% de la variación de dichos componentes.

RIESGO TRIBUTARIO: Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta, es asumido 50% por el ARRENDATARIO.

CALIDAD E IDONEIDAD DEL SERVICIO: Por calidad de un buen servicio se entiende el conjunto total de propiedades, ingredientes o componentes que los constituyen, determinan, distinguen o individualizan.
Por idoneidad de un bien o servicio se entiende la aptitud del mismo para satisfacer las necesidades para las cuales se ha producido el bien o servicio prestado, así como las condiciones bajo las cuales se deben utilizar, orden normal y adecuada satisfacción de dichas necesidades. El ARRENDADOR es responsable de la calidad e idoneidad de los bienes y servicios que entrega en calidad de arrendamiento y el ARRENDATARIO será responsable del mantenimiento y conservación del bien, así por los daños ocasionados al mismo con ocasión de su uso normal, salvo los ocasionados por razones de caso fortuito o fuerza mayor.

12. Indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

El numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1. del Decreto 1082 de 2015, reglamenta que en el estudio previo debe contener la indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial vigente para el Estado Colombiano.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

Conforme lo anterior, el Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, publicado por el Portal Único de Contratación Estatal, dispone que todos 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 lo tanto, no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos Acuerdos.

13. ANEXOS

1. Manifestación de interés debidamente firmada.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía y/o certificado de existencia y representación legal. Vigencia Máxima 30 días.
3. Certificado de Antecedentes disciplinarios.
4. Certificado de antecedentes judiciales, Persona Natural vigencia no mayor a 60 días.
5. Certificado de medidas correctivas
6. Certificado de antecedentes fiscales.
7. Antecedentes Delitos sexuales contra menores
8. REDAM
9. Registro Único Tributario (RUT). Las actividades registradas deben ser acordes con el 0bjeto del contrato, Actualizado según última resolución DIAN.
10. Certificación de inhabilidades e incompatibilidades.
11. Evidencia Usuario Secop II

FIRMA AUTORIZACIÓN:

BERONICA VANEGAS CEDIEL
Secretaria de Gobierno

PROYECTO:	*REVISO:*	*APROBO:*
MARY LUZ OCHOA TOBASURA *Secretaria de Contratación - OPS*	*LADY NATALY ESPINOSA CÁCERES* *Subsecretaria de Contratación*	*BERONICA VANEGAS CEDIEL* *Secretaria de Gobierno*