Datos Generales:	
Fecha de emisión del estudio:	29 DE ENERO DE 2025
Dependencia que elabora el estudio:	Secretaría Administrativa, Jurídica y de contratación
Nombre del funcionario(a) que presenta el estudio y de las personas que participaron en su elaboración:	OSCAR EDUARDO ESPITIA ROJAS
Procedimiento de contratación según su modalidad:	SELECCIÓN POR CONTRATACION DIRECTA Literal i) numeral 4. Artículo 2º de la ley 1150 de 2007, y Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.
Naturaleza Jurídica:	Arrendamiento
Objeto de la Contratación:	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA "CLETO MEDINA" CONSISTENTE EN EL LOCAL NO. 4. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA **070-125648**
Valor de canon mensual:	El valor del canon mensual se estipula en la suma de: **DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS ($294.647) M/CTE**
Plazo de ejecución del contrato:	SEIS (06) MESES
Supervisión y Control del Contrato	La supervisión, seguimiento y control será realizada por parte de la persona designada para tal fin por parte de administración municipal, en este caso OSCAR EDUARDO ROJAS ESPITIA- Secretario Administrativo, Jurídico y de contratación
Interventoría	N/A

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 se presenta el siguiente estudio previo, requerido para la celebración de un contrato de arrendamiento bajo la modalidad de contratación directa.

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

Dirección: Carrera 7 No. 5 - 53 - Parque Principal - Tuta Boyacá
(+57) 310 7849 183
contactenos@tuta-boyaca.gov.co

mipg modelo integrado de planeación y gestión

CONTRATACIÓN.

De conformidad con el estatuto contractual, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el servicio, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan Anual de Adquisiciones, cuyo objeto es: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA "CLETO MEDINA" CONSISTENTE EN EL LOCAL NO. 4. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 070-125648

El artículo 2 de la Constitución Política refiere: "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley*".

Igualmente, el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993 señala: "*Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente presentación de los servicios públicos y la efectividad de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en* la consecución de dichos fines".

Conforme al texto del Artículo 315 de la Constitución Política, corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

El Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia define: Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

El Municipio de Tuta es propietaria de bienes de uso público, bienes fiscales, inmuebles que, por sus características y disponibilidad se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento. En ese orden de ideas cabe anotar que solo de manera excepcional las entidades estatales pueden arrendar inmuebles de su propiedad, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a las funciones de la entidad, es decir a la operación del servicio o función pública, para el caso que nos ocupa, el Municipio de Tuta ha valorado el estado o situación actual de

todos sus inmuebles, encontrando que es procedente que algunos de sus bienes inmuebles se entreguen en calidad de arrendamiento pues los mismos cumplen las siguientes características :

i. NO se requieren para ejercer funciones que le son propias, de acuerdo a las normas que le asignan funciones, como aquellas establecidas en el Plan de Desarrollo.
ii. Que, estando incluidos en su inventario, no están utilizándose o no se ha considerado su venta.
iii. Que los mismos pueden ser productivos y/o generadores de empleos para los ciudadanos del municipio de Tuta, lo que genera dinamización de la economía del municipio y bienestar a propios y turistas.

De igual manera, el municipio de Tuta ha venido creciendo en el ámbito turístico, por su oferta gastronómica y la variedad en su Mercado, haciendo que la localidad sea cada vez más visitada, lo que ha dinamizado la economía del municipio, por lo tanto es necesario ofrecer a los ciudadanos de Tuta y turistas, diferentes servicios u oferta comercial con productos alimenticios, bebidas, y en general todos aquellos utensilios, herramientas, objetos e insumos que necesite en especial la comunidad agraria y campesina y/o los habitantes, como también aquellos turistas que arriban a la localidad.

La Alcaldía Municipal de TUTA, a través del arrendamiento del espacio al tenor de lo dispuesto en el artículo 2 constitucional que consagra los fines del estado pretende brindar un servicio a la comunidad, además de propender por la comodidad, seguridad y la dinamización de la economía local; además de ayudar al fortalecimiento de la plaza de mercado "Cleto Medina".

La entidad considera pertinente el arriendo de bienes inmuebles, como locales, y cocinas, que permiten a propios y visitantes encontrar en la plaza de mercado una alternativa para disfrutar de diferentes ofertas de artículos y servicios. En el caso particular que nos compete en el presente estudio, los locales de la plaza de mercado en los últimos años han contribuido al crecimiento del comercio en el Municipio, siendo parte de un atractivo turístico que de acuerdo a lo anterior el Municipio ha aportado mediante el arriendo de estos espacios con la activación del sector comercial, y de turismo, que, como sitio de tradición, guardar costumbres culturales y propias de la idiosincrasia. Además, se constituye en una fuente de ingresos para el municipio.

ANÁLISIS DEL SECTOR.

Para este efecto se realizó el correspondiente análisis de mercado cuyos resultados fueron los siguientes:

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: "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 condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública. Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar. Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El desarrollo de la conciencia ciudadana sobre la diversidad, el medio ambiente y el patrimonio cultural inmaterial de la gastronomía criolla, junto con los mercados campesinos, hacen pensar que las plazas pueden dar respuesta a las demandas institucionales de alimentos, contribuyendo con la seguridad alimentaria, reduciendo brechas económicas y precios, siendo un eje entre las demandas de sujetos y circuitos de la economía popular

Las plazas de mercado son lugares destinados para la prestación de un servicio al público, con la misión de garantizar la oferta de productos básicos, principalmente de origen agropecuario, de consumo doméstico, garantizando condiciones de libre

competencia para satisfacer las necesidades de todas y cada una de las familias que integran la comunidad en general, en condiciones óptimas de carácter ambiental, sanitario, de seguridad, de calidad, eficiencia y economía dentro de un libre mercado. De tal manera estos espacios "en las ciudades del mundo han sido al mismo tiempo foros y espacios de comercio de bienes básicos, y como tales están ligadas a las identidades urbanas que se han forjado en muchas ocasiones desde sus propias entrañas" (Russo, 2011, p. 1). (https://www.ipes.gov.co/images/informes/Estudios_e_investigaciones/2019/Las_Plazas_Distritales_de_Mercado_en_Bogota_Barrios_Unidos_2019.pdf)

Plazas de mercado Cundinamarca y Boyacá Como casi todas las del país, las plazas de mercado del altiplano cundiboyacense representan el tejido social de la región y recrean el profundo sentido de lo urbano ligado a lo rural de la capital, a pesar de los imaginarios de modernidad forjados desde la sociedad colonial. Durante siglos las plazas de esta región han condensado y articulado circuitos de intercambio y aprovisionamiento de bienes básico. Entre los productos que cultivan en esta región y comercializan en las plazas de mercado, se encuentran: papa, durazno, mora, fresa, trigo, ahuyama, cebolla larga (Minagricultura y Mincultura, 2015).

De otra parte, de acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas en materia económica para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé que al tratarse de un "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita. Para

determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia. A continuación, la entidad presenta algunos los contratos existentes que se pueden tomar como referencia por la administración Municipal para adelantar el proceso contractual, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No	**ARRENDADOR**	**OBJETO**	**VALOR CANON MENSUAL**
MT-CD-CA-009-2025	MUNICIPIO DE TUTA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA "CLETO MEDINA" CONSISTENTE EN EL LOCAL NO. 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 070-125648 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUTA	TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS ($355.718) M/CTE
MT-CD-CA-008-2025	MUNICIPIO DE TUTA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA "CLETO MEDINA" CONSISTENTE EN EL LOCAL NO. 5. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO	TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS ($355.718) M/CTE

		CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 070-125648 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE TUTA	

ANÁLISIS DE LA OFERTA Para la entidad no fue posible realizar la verificación de las condiciones del mercado en cuanto al sector inmobiliario para TUTA, de acuerdo a lo indicado en el Decreto 1082 de 2015 ya que no contamos en el municipio con inmobiliarias para adelantar este tipo de estudio por lo que se determinó tomar como referente el porcentaje de aumento del canon de arrendamiento correspondiente al año 2025 establecido por el gobierno nacional que fue de máximo el 5.20 %, sin embargo la entidad considera procedente aplicar un incremento correspondiente al cinco por ciento (5%) respecto al valor del canon que se tenía establecido en la vigencia anterior, estimándose como un valor adecuado respecto a las rentas de inmueble, atendiendo además que estos contratos de arrendamiento contribuyen a dinamizar la economía del municipio.

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

3.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO.

"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA "CLETO MEDINA" CONSISTENTE EN EL LOCAL NO. 4. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 070-125648"

3.2. Tipología Contractual.

Contrato de Arrendamiento

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento en los artículos 518 al 523 del Código de Comercio –sobre arrendamiento de inmuebles

para los establecimientos de comercio–, 1678 al 1687 y 1890 al 1899 de la misma codificación –sobre arrendamiento de naves–; y en la Ley 820 de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana.

En los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una entidad estatal, este en los casos en donde una de las partes del contrato de arrendamiento sea una entidad pública, este contrato adquiere el carácter de estatal y su contenido se enmarcará en las normas civiles y comerciales que lo regulan, además de las establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. En este tipo de contratos no podrán pactarse cláusulas de prórroga automática y únicamente serán susceptibles de darse en arrendamiento los bienes fiscales, puesto que las entidades pueden disponer de ellos, lo que no ocurre con los bienes de uso público, pues se encuentran fuera del comercio.

3.3. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL Y/O ACTIVIDADES

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El ARRENDADOR se compromete a:

a) Entregar al Arrendatario, al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento.
b) Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el uso que sufra el inmueble.
c) Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y para la destinación estipulada en dicho objeto
d) Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso, y con los servicios públicos domiciliarios necesarios y al día.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Constituye obligaciones del ARRENDATARIO: 1. Pagar al Arrendador la suma estipulada, en la oportunidad y forma señalada en el contrato. 2. Destinar el inmueble objeto del arrendamiento única y exclusivamente al uso autorizado. 3. El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble objeto de arrendamiento, sin permiso previo y elevado a escrito por parte del Arrendador. 4. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo. 5. Mantener el inmueble y los servicios, cosas, usos y conexos en estado de servir para el fin que ha sido arrendado. 6. No destinar el bien inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato. 7. Garantizar el uso pacífico del inmueble objeto del presente contrato. 8. Restituir el

inmueble objeto del contrato, a la terminación del mismo, en el estado en que le fue entregado y ponerlo a disposición del Arrendador. 9. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el Arrendador. 10. Resolver las peticiones presentadas por el Arrendador. 11. Pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que se haga entrega del Inmueble al ARRENDADOR. Igualmente, el ARRENDATARIO se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato. 12. El arrendatario será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros. 13. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le imponen las leyes civiles y comerciales. **PARÁGRAFO 1**. El ARRENDATARIO deberá restituir el bien en perfecto estado de funcionamiento, salvo el deterioro normal, como ya se estableció previamente y dentro del término dado y acordado para ese fin previamente por las partes. **PARÁGRAFO 2**. Si al vencimiento del contrato, el Arrendatario quisiere no continuar con el uso y goce del inmueble deberá dar aviso por escrito al ARRENDADOR por lo menos con un mes de antelación a su vencimiento y deberá permitir que en tal caso el inmueble sea revisado por el ARRENDADOR antes de que se produzca la entrega. **PARÁGRAFO 3**. El valor de electricidad, agua y gas (Cuando corresponda) serán asumidos por el ARRENDATARIO.

4. Apropiación Presupuestal:

N/A

4.1. Forma de pago:

El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL PESOS ($294.647) M/CTE**, el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes.

Para efectuar el pago, el arrendatario deberá acercarse a la Secretaría de Hacienda del Municipio, con el fin de solicitar el respectivo recibo oficial de pago, el cual deberá ser cancelado en las entidades financieras o sucursales autorizadas que en dicho recibo se indiquen.

Una vez realizado el pago, el arrendatario deberá remitir copia legible del recibo de consignación o comprobante de pago al correo electrónico secretariacontratacion2026@gmail.com, como soporte del cumplimiento de la obligación contractual.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato se establece en SEIS (06) MESES previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN

Tuta (Boyacá)

7. SUPERVISOR

EL MUNICIPIO supervisará el cumplimiento del contrato a través de OSCAR EDUARDO ROJAS ESPITIA- Secretario Administrativo, Jurídico y de contratación, o quien haga sus veces, la cual será desarrollado conforme a las disposiciones de la Ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El presente proceso de contratación se adelantará mediante la Modalidad de Contratación Directa, conforme a los normado en el literal I del Numeral 4°, Art 2. de la Ley 1150 de 2007: "La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: Numeral 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: Literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles." En concordancia con lo anterior, el Art 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 establece: "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."

El Artículo 1973 del código civil establece que : "El arrendamiento es 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." y el artículo 1974 sobre el particular dispone: "Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

Cuando la entidad pública es la ARRENDADORA, la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente en conceptos como el C-826 de 2024 ha sostenido: "Ahora bien, al tratarse de contratos arrendamiento de bienes inmuebles bien sea que la entidad pública obre en calidad de arrendadora o arrendataria, debe acudir a la modalidad de selección de contratación directa, pues el artículo 2º, numeral 4º literal i) de la Ley 1150 de 2007 establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". En estos eventos, la entidad debe elaborar los estudios previos y documentos previos y, además, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 les impone el deber de verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde la entidad estatal requiere el documento, y además analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen sus necesidades; y señala que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública".

FACTORES DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Para la presente contratación de arrendamiento, se hará uso de la modalidad de selección de contratación directa, la cual según lo estipulado en el artículo **2.2.1.2.1.4.11** del Decreto 1082 de 2015, se podrá realizar sin que sea necesario que se hayan obtenido previamente varias ofertas, sin embargo, la entidad verificará que el contratista cumpla las condiciones de capacidad para la celebración del contrato.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS

MATRIZ DE RIESGOS

TIPO	FACTOR	IMPACTO	RESPONSABLE

Económico	Situaciones que impacten el valor del canon y hagan necesario su incremento.	Medio-Bajo	Contratista
Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito	Alto	Contratista
Opracional. Uso adecuado	Afectaciones a la infraestructura.	Medio - alta	Contratista
Falta de pago	El arrendatario no paga los cánones de manera oportuna y en los valores pactados.	Medio-Bajo	contratista
Legales	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	Entidad contratista
Tributarios	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	Entidad contratista

10. GARANTÍAS QUE SE EXIGIRÁN EN EL CONTRATO

No se exigirán garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, lo anterior en razón a que se trata de una contratación directa, no se entregará anticipo y atendiendo la tipología del contrato a realizar.

12. APLICACIÓN TRATADOS O CONVENIOS DE LIBRE COMERCIO

De conformidad con el MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN

PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES expedido por el DNP, "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía".

Para constancia se expide a los veintinueve (29) días del mes de enero de 2026.

OSCAR EDUARDO ESPITIA ROJAS
DELEGADO PARA LA CONTRATACIÓN

	Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre:	July Tatiana Castillo Barajas	Mónica Siabato	Oscar Eduardo Espitia Rojas
Cargo:	Apoyo secretaria jurídica	Asesora Externa	Secretario Administrativo, Jurídico y de Contratación