ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA:	SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
TIPO DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA,
ETAPA - FASE	CONTRACTUAL - CELEBRACION
FUNDAMENTO JURIDICO	LEY 80 DE 1993, 1150 DE 2007, EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. DEL DECRETO 1082 DE 2015, CODIGO DE COMERCIO
CONTRATANTE(ARRENDADOR)	MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA NIT. 890.980.850-7
OBJETO	**DAR EN ARRENDAMIENTO UN LOCAL COMERCIAL DE 64.5 METROS CUADRADOS, (URBANO) PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE UBICADO DENTRO DEL PARQUE LA INMACULADA IDENTIFICADA CON MI. 026-25036 CÉDULA CATASTRAL 6701001001001200002 UBICADA EN LA CLL 18 CRR 19 DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA, ANTIOQUIA**
VALOR DEL CONTRATO	($ 4.920.000 COP) CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL INCLUIDO LOS TRIBUTOS DEL ORDEN NACIONAL Y MUNICIPALES, A LOS QUE HAYA LUGAR.
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL:	$ 785.106 COP
CLASE DE INMUEBLE:	LOCAL COMERCIAL
PLAZO	188 DIAS CALENDARIOS
LUGAR Y FECHA DEL ESTUDIO PREVIO	23 DE JUNIO DE 2026

MARCO LEGAL.

El **Artículo 2.2.1.1.2.1.1.** del **Decreto 1082 de 2015**, reza ¨Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos y pliegos de condiciones, y en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone. y deberán contener como mínimo, lo siguientes elementos.

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
3. La modalidad de selección del contratista y su justificación. incluyendo los fundamentos jurídicos.

4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.
5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.
6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.
7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.
8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL CONTRATO:

1.1. ANTECEDENTES.

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares

La Administración en la actualidad cuenta dentro de sus bienes inmuebles con una infraestructura física identificada así: un **DAR EN ARRENDAMIENTO UN LOCAL COMERCIAL DE 64.5 METROS CUADRADOS, (URBANO) PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE UBICADO DENTRO DEL PARQUE LA INMACULADA IDENTIFICADA CON MI. 026-25036 CÉDULA CATASTRAL 6701001001001200002 UBICADA EN LA CLL 18 CRR 19 DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA, ANTIOQUIA**

Este bien no se requiere para cumplir sus cometidos constitucionales y legales, por lo cual es necesario entregar en arrendamiento este inmueble.

Es la finalidad del estado realizar las gestiones y cumplir con los compromisos que el cargo le implica. Lo cual redunda en **INEFICIENCIA e INEFICACIA** de parte de la administración Municipal, por cuanto no cumple con los postulados del Artículo 209 de administración publica.

Por lo antes expuesto se hace necesario que la **Administración Municipal de San Roque, entregue** en arrendamiento este bien inmueble.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO

Los bienes públicos son activos de estos, los cuales deben prestar un servicio de eficiencia y eficacia para el servicio público, pero cuando estos no son requeridos para el cometido institucional de su fin social, estos deben ponerse a producir de acuerdo a su valor comercial, evitando así su deterioro al paso del tiempo.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

DAR EN ARRENDAMIENTO DAR EN ARRENDAMIENTO UN LOCAL COMERCIAL DE 64.5 METROS CUADRADOS, (URBANO) PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE UBICADO DENTRO DEL PARQUE LA INMACULADA IDENTIFICADA CON MI. 026-25036 CÉDULA CATASTRAL 6701001001001200002 UBICADA EN LA CLL 18 CRR 19 DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA, ANTIOQUIA

2.2. OBLIGACIONES:

DEL ARRENDADOR:

1. Colaborar y asistir a LA ARRENDATARIA en cualquiera de los trámites que por cualquiera circunstancia se tengan que adelantar ante las empresas de servicios públicos para el buen funcionamiento de los mismos en el inmueble objeto del presente contrato.
2. Estar a paz y salvo por todo concepto, especialmente en lo que tiene que ver con impuestos y demás erogaciones a cargo del ARRENDADOR, al momento de la entrega del inmueble objeto del presente contrato.
3. Facilitar el acceso a los funcionarios designados y acreditados por la ENTIDAD para la realización de las adecuaciones que sean necesarias.
4. Realizar las reparaciones que sean necesarias al inmueble objeto del presente contrato.
5. Las demás que se desprendan para el normal desarrollo del presente contrato.

DE LA ARRENDATARIA:

1. Cancelar mensualmente el canon de arrendamiento, en forma anticipada, dentro de los CINCO (5) primeros días, de cada período mensual, en la **Secretaría de Hacienda** Municipal
2. Cancelar cumplidamente el consumo correspondiente por el servicio público de energía.
3. Cancelar cumplidamente el impuesto de industria y comercio
4. Ejercer el control sobre la ejecución del contrato.
5. Procede a su liquidación dentro del término previsto en el presente contrato.

6. Responde pecuniariamente por cualquier multa o sanción impuesta pro autoridad competente por violación a las normas sanitarias, ambientales etc
7. Las demás que se desprendan para la ejecución del contrato.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:
De conformidad con el marco normativo de contratación estatal, ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007, así como lo establecido en el **decreto 1082 de 2015**, el **Municipio de San Roque**, define el contrato a celebrar como un contrato de prestación de servicios de arrendamiento.

2.5. PLAZO:
El plazo del contrato será de **188 DIAS CALENDARIOS,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN
Dispone el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 que "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..."

Contratación directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

Decreto 1082 de 2015.

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.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO
Para el análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, se consideró las siguientes variables:

4.1. ANALISIS FINANCIERO.
La administración Municipal para efectos de obtener el valor aproximado del canón de arrendamiento, tuvo en cuenta el valor comercial del bien, el servicio que prestaba a la comunidad, la zona de ubicación, El estado del mismo.

4.2. VALOR Y FORMA DE PAGO

El Arrendatario deberá pagar al contratante – Arrendador. el valor de $ 4.920.000 COP, de la siguiente manera: UN PRIMER PAGO POR VALOR DE ($ 209.364 COP) correspondiente al mes de JUNIO, y SEIS (06) PAGOS por valor de ($ 785.106) por los meses de JULIO A DICIEMBRE.

Por pagos mensuales anticipados, dentro de los primeros cinco (5) días en la tesorería de la entidad.

5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN – OFERTA MAS FAVORABLE.
El **Municipio de San Roque** de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto Nacional **1082 de 2015** hará uso de la modalidad de CONTRATACION DIRECTA. teniendo en cuenta el objeto contractual para satisfacer la necesidad de la Entidad.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, "es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable para la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general, cualquier clase de motivación subjetiva".

En aplicación del artículo 5, los factores de Escogencia y calificación de La necesidad se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A) Capacidad jurídica.

Entendida como la aptitud de una persona para ser titular de derechos y obligaciones; de ejercer los primeros y contraer los segundos en forma personal y comparecer a juicio. La capacidad jurídica permite crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Sobre la capacidad, el código civil en su artículo 1502 contempla que:
"... para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1. Que sea legalmente capaz;
2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;
3. Que recaiga sobre un objeto licito;
4. Que tenga una causa licita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por si misma, y sin el ministerio o la autorización de otra..."

Así mismo el artículo 1503 establece la presunción que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley, expresamente considera o declara incapaces.

La Ley 80 de 1993 en su artículo 6 señala que pueden celebrar contratos con entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces por las disposiciones vigentes, los consorcios y uniones temporales.

Por ende, para establecer la capacidad jurídica de las personas naturales o jurídicas interesadas en el proceso de selección, la entidad solicitará los documentos que por Ley sean del caso, no sin antes advertir que de acuerdo el **Decreto 1082 de 2015** los oferentes no podrán subsanar la falta de capacidad para presentar la oferta.

6. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:

a. RIESGOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

Tipificación: Cuando el contratista incumpla las obligaciones surgidas del contrato estatal

Asignación: Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad.

b. ANALISIS DEL RIESGO VINCULADO CON LA CALIDAD DEL SERVICIO CONTRATADO y MITIGACION:

Tipificación: Teniendo en cuenta que los servicios contratados conllevan una obligación de medio y resultado, se considera como riesgo vinculado a la calidad del servicio la oportunidad en el cumplimiento de las labores encomendadas y la disposición de todos los medios a su alcance para lograr un resultado favorable para la entidad en todos los aspectos.

Asignación: El CONTRATISTA asumirá este riesgo vinculado con la calidad del servicio.

Mitigación: 1. Hacer el control del contratista como es una supervisión cercana realizada mes a mes. 2. La posibilidad de aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista. 3. El pago contra la ejecución a entera satisfacción.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA O NO DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

El decreto reglamentario **1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.5.** reza:

> **Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías**. En la **contratación directa** la exigencia de garantías establecidas en el Título 111 de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Conforme a la facultad prevista en el decreto reglamentario **1082 de 2015** y dado que: (i) que se trata de una modalidad de **contratación directa**, (ii) que existen mecanismos idóneos para hacer el control del contratista como es una interventoría cercana realizada mes a mes, (iii) la posibilidad

de aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista y (iv) De acuerdo a la naturaleza del contrato el riesgo vinculado con el contrato es mínimo; en consecuencia no se exigirán garantías de que trata el **artículo 2.2.1.2.3.1.1. del decreto 1082 de 2015**; las medidas de control anunciadas en este párrafo son idóneas y suficientes para garantizar el cumplimiento y para minimizar los riesgos inherentes al contrato.

Dado en San Roque - Antioquia a los (23) días del mes de (JUNIO) de 2026.

MARIA CELESTE ARBOLEDA SEPULVEDA
SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS