

ESTUDIO PREVIO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional", se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato.

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015: "*La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener lo siguiente:* 1. La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación. 2. La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios. 3. Las condiciones técnicas exigidas. 4. El valor estimado del contrato y su justificación. 5. El plazo de ejecución del contrato. 6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación."

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El artículo 4 del acuerdo No 1091 del 2021, INFIMANIZALES tiene por objeto el "FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO ADMINISTRATIVO, ECONÓMICO, SOCIAL, URBANÍSTICO, RURAL, CULTURAL, DEPORTIVO, FINANCIERO, TURISTICO Y FISICO-AMBIENTAL MEDIANTE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CREDITO, FINANCIACION, ADMINISTRACION DE BIENES E INVERSIONES, GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS, ACTIVIDADES DE INVERSION, ASESORIAS Y EVENTUALMENTE DE OTROS, EN FAVOR DE OBRAS DE SERVICIO PUBLICO QUE SE ADELANTEN EN EL PAIS, DE PREFERENCIA LAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LAS DE INTERES COMUN EN EL TERRITORIO NACIONAL".

El Acuerdo No. 1091 del 09 de agosto de 2021 "Por el cual se reforman los estatutos del Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES - establecimiento público de orden municipal, y se dictan otras disposiciones", en su **Capítulo 1** denomina que el Instituto seguirá funcionando sin solución de continuidad como Establecimiento público de Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y de patrimonio propio e independiente. Además, en su **Capítulo 2. Artículo Cuarto:** define que el objeto de Infimanizales es, contribuir integralmente al fomento, promoción, y al desarrollo

administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico ambiental mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, administración de bienes e inversiones, gestión integral de proyectos, actividades de inversión, asesorías y eventualmente otros, en favor de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las del Municipio de Manizales, y las de interés común en el territorio nacional; adicionalmente, en el **Artículo 5.3 EN RELACION CON LAS FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN**, el literal d) Constituir, administrar o participar en fondos especiales o fondos cuenta para la realización de proyectos, planes o programas en cumplimiento de su objeto social; y el literal l) Gestionar los bienes del Instituto, o los que por mandato o convenio deba administrar. Y en el literal m) Ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes del Instituto. Además, el Artículo **5.5 EN RELACIÓN CON SU FUNCION ECONÓMICA**, en el literal f) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto y sus funciones.

Así en virtud del principio de la planeación contractual que guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las Entidades Públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de estos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Es por esto por lo que el Direccionamiento Estratégico Institucional 2020-2023 -DEI- tiene como objetivo llevar a la entidad al cumplimiento de sus estatutos y como uno de sus pilares: "Generar valor a partir de la identificación, planeación y ejecución efectiva de proyectos estratégicos que contribuyan al desarrollo". Es una de sus Metas Crucialmente Importantes -MCI- "Liderar la gestión de nuevos proyectos de inversión, bajo criterios de rentabilidad y sostenibilidad".

Así las cosas, INFIMANIZALES, en atención a sus diferentes requerimientos en torno a la entrega de los bienes inmuebles en arrendamiento a personas interesadas, ha desarrollado un procedimiento el cual propone la entrega de estos mediante procesos y procedimientos reglados, este es la Resolución No 0444 del 25 de noviembre de 2024 Por medio de la cual se Regula el Procedimiento Para Entregar en Arrendamiento Los Bienes Inmuebles de INFIMANIZALES.

Ahora bien, la Resolución No 0444 del 2024 establece en su artículo noveno que: "*Cuando por motivos de conveniencia, celeridad o urgencia sea necesario, Infimanizales podrá desistir de utilizar este procedimiento interno, situación que deberá estar debidamente justificada*

en el estudio previo y demás actos precontractuales". En este sentido, INFIMANIZALES por razones de conveniencia requiere dar en arrendamiento a la Empresa Aguas de Manizales SA ESP BIC, un espacio del Centro Integrado de Atención al Ciudadano (CIAC), toda vez, es el espacio destinado a la atención de usuarios que requieren los servicios de las empresas que prestan servicios públicos a la Entidad.

Por lo tanto, Infimanizales en calidad de propietario del primer piso del edificio de Infimanizales ubicado en la Carrera 21 No. 29.29 Edificio INFIMANIZALES, identificado con matrícula inmobiliaria No.155645 y como coordinadores del CIAC (módulos 1 Y 2) ha estimado oportuno suscribir un contrato de arrendamiento con la empresa AGUAS DE MANIZALES S.A E.S. P- B.I.C

2. OBJETO POR CONTRATAR.

ENTREGAR EN ARENDAMIENTO A AGUAS DE MANIZALES S.A E.S. P- B.I.C, LOS MODULOS No 1 Y 2 DEL CENTRO INTEGRADO DE ATENCIÓN AL CIUDADANO CIAC, UBIDACO EN EL PRIMER PISO DEL EDIFICIO DE INFIMANIZALES.

3. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Tipo de Contrato: Contrato de Arrendamiento de un inmueble

Al presente proceso, le son aplicables los principios de la constitución política, las leyes 80 de 1.993 y 1150 de 2.007 y sus Decretos reglamentarios, en especial el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas legales vigentes que regulen la materia; y en lo no regulado particularmente, las normas civiles y comerciales. La ley 1150 de 2.007 consigna lo siguiente: "ARTICULO 2° DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. 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; (...) 4, Contratación Directa. La modalidad de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) I-. El arrendamiento o adquisición de Inmuebles."

El decreto 1082 de 2015, para el tema de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, las entidades estatales acuden al Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles, que a su tenor reza: "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.”

En virtud de lo anterior, la modalidad de selección que la Entidad adelantará para el presente proceso contractual es la de contratación directa.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor del contrato de arrendamiento por el termino establecido, corresponde a la suma de **SETENTA MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$70.711.977) IVA INCLUIDO.**

Entre tanto, el canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de **DIEZ MILLONES CIENTO UN MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MCTE (\$10.101.711) IVA incluido.**

5. FORMA DE PAGO

Se realizarán 07 pagos en total. El canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDADOR dentro de los cinco (5) días de cada periodo mensual.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá un término de duración de SIETE (7) meses contados a partir del 01 de Julio de 2026, hasta el 31 de enero de 2027.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS.

En aplicación de los principios que inspiran la Ley 489 de 1998 *“por el cual se dictan las normas sobre organización y funcionamiento de las entidades de orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras*

disposiciones', dicho elemento de la configuración del presente estudio, no se estima de recibo para el caso particular en consideración a la naturaleza del contrato fundado en el principio de colaboración, máxime, cuando las entidades públicas tienen el deber legal de contar con los recursos de manera previa a la suscripción de cualquier acuerdo o contrato.

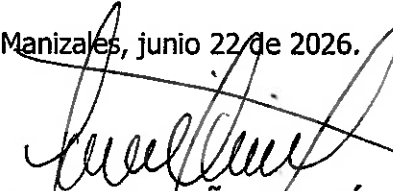
8. ANÁLISIS DE GARANTÍAS.

Al tenor del quinto inciso del artículo 7 de la Ley 1150 del 2007, y en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1982 de 2015, se prescinde de la constitución de garantías por la naturaleza jurídica de las partes y el objeto del contrato. No obstante, las partes tienen el deber de designar un supervisor para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, que, en todo caso, procura la salvaguarda del interés público derivado de la suscripción del contrato de arrendamiento.

9. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES.

A la luz del *"Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes"* del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y en armonía con los instructivos y manuales de la Agencia Nacional de contratación, por la misma naturaleza del objeto del contrato, y su cuantía, éste se encuentra excluido del capítulo de compras del tratado de libre comercio suscritos por nuestro país.

Manizales, junio 22 de 2026.



JULIANA PATIÑO ALCALÁ
Directora Unidad de Bienes.