



ESTUDIO PREVIO
PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN

OBJETO:	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE 1.20X2.30 MTS UBICADO ENTRE LAS SECCIONES Y SUBSECCIONES 8 DEL EDIFICIO DE LA CARRERA 6 MATRICULA INMOBILIARIA No. 114-4458.
PLAZO:	El plazo de ejecución del contrato será contado desde la fecha de inicio acordada por las partes y descrita en el contrato electrónico del SECOP II y <u>hasta el 31 de diciembre del 2026.</u>
LUGAR DE EJECUCIÓN:	El área del inmueble objeto de arrendamiento se encuentra ubicado en el Municipio de Pensilvania Caldas, Cabecera Municipal folio de matrícula inmobiliaria No. 114-4458.
SUPERVISOR:	SECRETARIA GENERAL, GOBIERNO, CONTRATACIÓN Y TICS MUNICIPAL

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Decreto 399 del 2021, así como lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la Administración Municipal de Pensilvania Caldas, requiere realizar contrato de arrendamiento por medio de la modalidad de contratación directa de acuerdo con los siguientes puntos:

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN:

La Constitución Política de Colombia estableció en el artículo 2o. los fines esenciales del Estado (...) *para lo cual 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.*

En el mismo sentido el estatuto de contratación pública previsto en La Ley 80 de 1993 definió en el artículo 3º.- De los Fines de la Contratación Estatal.





Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación 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.

Que el municipio de Pensilvania, Caldas, es una entidad territorial, con autonomía administrativa, patrimonio propio y personería jurídica y de conformidad con los artículos 311 y siguientes de la Constitución Nacional, la Ley 136 de 1994 y demás normas concordantes y complementarias.

En cumplimiento de lo ordenado por la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y reglamentada por el Decreto 1082 de 2015 (arts. 2.2.1.2.1.5.1. y s.s.), se procede a elaborar el estudio previo y análisis de necesidad, conveniencia y oportunidad para adelantar el proceso de contratación. Es obligación de la administración pública adelantar todos sus procesos contractuales con la observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, celeridad, eficiencia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad, toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales con el fin de cumplir con los cometidos del Estado.

Que, el artículo 63 de la Constitución Política establece: los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Que, de acuerdo con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.

Que, los bienes fiscales son susceptibles de arrendamiento para cumplimiento de los fines del Estado, sin embargo, “[...] 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..”

Que, en ejercicio de los derechos legales y constitucionales para el cumplimiento de sus fines, el Municipio de Pensilvania - Caldas adquirió mediante la modalidad de compraventa el predio denominado “Hotel Turismo” a la Federación de Cafeteros de Caldas, tal y como consta en la Escritura Pública No. 298 del día 10 de julio de 1970, por lo cual es mismo adquirió el título de bien fiscal.

Que, por Escritura Pública No. 297 del 10 de julio de 1970, se dividió la edificación Hotel Turismo en catorce (14) secciones y entre las secciones de la edificación, se determinaron las secciones y subsecciones 8 correspondientes al acceso al edificio y escalera principal del mismo, ubicadas en el primer piso y el acceso al segundo piso, identificadas dentro del folio del matricula inmobiliaria No. 114-4458 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pensilvania.

Que, en el espacio contiguo a la escalera del primer piso y bajo la escalera del segundo piso, se ubica un espacio comúnmente utilizada como establecimiento de comercio, individualmente determinado con las medidas de 1.20 mts de frente y 2.30 mts de fondo, con uso independiente al del Hotel Turismo, pero con acceso por la misma puerta de ingreso a la edificación.

Que, el ciudadano RODRIGO ALONSO VALENCIA PARRA identificado con C.C. No. 15.988.696 en calidad de representante legal de la sociedad COOPERATIVA DE TRANSPORTADORES DE MANZANARES COOTRAMAN identificada con NIT No. 890.802.669-8, elevó solicitud de arrendamiento del espacio en mención a la Alcaldía Municipal de Pensilvania, con el fin de que se le permita desarrollar las actividades comerciales de la empresa dentro de este espacio, que con antelación ha venido utilizando para ello, y que se clasifican dentro de las actividades con Código CIU H4921.

Que, teniendo en cuenta la naturaleza y funciones del inmueble de uso fiscal identificado con “Hotel Turismo” y verificada la capacidad del espacio, el mismo no se requiere para el desarrollo del objeto misional de la entidad territorial, y por sus características puede ser destinado al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento en la forma y términos establecidos en la ley, en el entendido que el arrendamiento de dicha área no interfiere con las funciones y





finés de la edificaci3n, ni con la correcta utilizaci3n de los bienes de propiedad del municipio para el cumplimiento de sus fines legales.

Que, la Administraci3n Municipal viene en la b3squeda de alternativas de negocio con impacto desde lo social, ambiental y financiero que ayude en la dinamizaci3n de la econom3a del municipio a partir del apoyo al comercio local, generaci3n de empleo y generaci3n de ingresos a la administraci3n municipal.

Que, la misi3n del municipio de Pensilvania Caldas es la de ser un municipio que garantiza a sus pobladores una gesti3n de cara a la comunidad, 3gil, transparente y moderna, que formula e implementa pol3ticas p3blicas dirigidas a fortalecer el desarrollo integral, desde la prevalencia del bien general, las condiciones de vida digna, la convivencia social con enfoque diferencial, la promoci3n del desarrollo econ3mico, la sostenibilidad ambiental y de la infraestructura; basado en una administraci3n participativa y propositiva, que gestiona y articula el desarrollo integral con diferentes actores p3blicos, privados, de orden comunal, local, regional, nacional e internacional y el contrato a celebrarse objeto de la presente necesidad se relaciona con esta misi3n porque le permite generar condiciones que permiten la creaci3n de empleo en el municipio y apoyar la econom3a del mismo.

Que, se determin3 el canon de arrendamiento mensual en este contrato corresponder3 a la suma de ciento sesenta y ocho mil ciento sesenta pesos ML (\$168.160) determinado por el 3rea objeto de arrendamiento.

Que, con atenci3n a lo anterior, se suscribir3 contrato de arrendamiento del 3rea de 1.20 mts de frente y 2.30 mts de fondo ubicada entre las secciones y subsecciones 8 de las escaleras del Hotel Turismo con direcci3n Carrera 6 del municipio de Pensilvania.

2. ALCANCES DEL CONTRATO:

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A. DEL ARRENDADOR

1. Entregar al arrendatario el 3rea de 1.20 X 2.30 mts ubicada entre las secciones y subsecciones 8 de las escaleras del Hotel Turismo con direcci3n





Carrera 6 del municipio de Pensilvania dados en arrendamiento, en condiciones óptimas de uso del folio de matrícula No. 114-4458.

2. Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del área objeto de arrendamiento.
3. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
4. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

B. DEL ARRENDATARIO

1. Recibir el área de 1.20 X 2.30 mts ubicada entre las secciones y subsecciones 8 de las escaleras del Hotel Turismo con dirección Carrera 6 del municipio de Pensilvania dados en arrendamiento, en condiciones óptimas de uso del folio de matrícula No. 114-4458.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, a partir de la entrega del inmueble.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del arrendatario.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
6. Restituir el área arrendada al Arrendador 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.
7. Garantizar el uso exclusivo del inmueble para las actividades relacionadas con el Código CIU H4921.

3. CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO:

3.1. En referencia a los Servicios Públicos





El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al área objeto de arrendamiento estarán a cargo del arrendador.

El arrendatario por otro lado se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad imponga por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

3.2. Las reparaciones y mejoras

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil en el entendido que se trata de una norma aplicable de manera general al arrendamiento.

Dadas las características del contrato, la empresa arrendataria queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador. Así mismo, deberá responder por los daños que se generen por causas distintas al normal deterioro de los bienes.

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El presente proceso de contratación se regirá por las disposiciones establecidas en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, en lo no regulado por dichas normas, por las disposiciones civiles y comerciales concordantes con la materia que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección.

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.



5. DOMICILIO CONTRACTUAL:

Para todos los efectos el domicilio contractual será el Municipio de Pensilvania – Caldas.

6. VALOR DEL CONTRATO FORMA DE PAGO Y JUSTIFICACIÓN:

Las partes acuerdan que el valor del presente contrato será como se describe a continuación:

1. A título de canon de arrendamiento, EL ARRENDATARIO deberá hacer un pago mensual al Arrendador por valor de ciento sesenta y ocho mil ciento sesenta pesos ML (\$168.160 M/L) IVA incluido. Este valor será ajustado anualmente con el índice de precios al consumidor.
2. El pago se realizará mes por adelantado, dentro de los primeros cinco (05) días hábiles del mes.
3. El precio descrito incluye el derecho de uso de las áreas determinadas en el numeral primero de este contrato.

El valor al que se refiere la presente cláusula se pagará de la siguiente forma: consignar en la cuenta corriente N°0854-6999-9966 del Banco Davivienda.

7. FORMA TÉCNICA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

Por ser el municipio el arrendador no requiere en el presente proceso un certificado de disponibilidad presupuestal.

8. CODIFICACIÓN DEL BIEN, OBRA O SERVICIO SEGÚN LA NACIONES UNIDAS – UNSPSC V14_0801

NOMBRE PRODUCTO –	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
Arrendamiento de Instalaciones	80	13	15	02





comerciales industriales	o				
-----------------------------	---	--	--	--	--

9. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLOS:

Para este proceso son riesgos todas aquellas circunstancias que pueden afectar o romper el equilibrio económico del contrato en su desarrollo o ejecución.

De igual manera, la Ley 1150 de 2007 en su artículo 4 exige a las entidades estatales incluir la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles involucrados en la contratación. El Decreto 1082 de 2015, a su vez, estipula que la entidad estatal debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

Nº	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					Cómo se realiza el monitoreo	Periodicidad. ¿Cuándo?
1	Específico	Interno	Ejecución	Económico	Costos adicionales de mantenimiento del inmueble	Posible afectación del equilibrio económico	Improbable	Menor	4	Riesgo bajo	Arrendatario	Aceptar el riesgo	Raro	Insignificante	2	Riesgo bajo	No	Contratista	Cuando se presente el evento	Un (1) mes después del inicio o tratamiento	Comparando gastos y costos de administración	Una vez por evento



2	Espe cífico	Inte rno	Eje cu ción	Eco nómico	Mora en el pago del canon por parte del arrend atario	Insuf icie ncia de recu rsos del Con tratis ta	Im pro ba ble	Mo der ado	5	Ries go me dio	Entida d	Aplica ción de Garan tías	Imp rob able	Me nor	4	Ries go bajo	No	Super visor	Cuan do se prese nte el event o	Im media to	Aplicación de cláusulas y garantías	Un a Vez
3	Gen eral	Ext erno	Eje cu ción	Nat ural eza	Hecho s que pertur ban el uso y goce efectiv o del inmue ble	Incum pli mie nto de las obli gacione s del Arren dador Munici pio	Im pro ba ble	Me nor	4	Ries go bajo	Arrend atario	Acept ar el riesgo	Rar o	Insig nifica nte	2	Ries go bajo	No	Alcal día	Cuan do se prese nte el event o	Un (1) mes des pués del inici o trata mie nto	Comparan do gastos y costos de administra ción	Un a vez por event o
4	Espe cífico	Inte rno	Con trata ción	Eco nómico	No suscrip ción de garan tías requer idas en caso de solicita rías	Retra so en el proce so de con trata ción	Im pro ba ble	Mo der ado	5	Ries go me dio	Contra tista	Acept ar el riesgo	Imp rob able	Mo der ado	5	Ries go me dio	Si	Super visor	Cuan do se prese nte el event o	5 días des pués de suscri to el contrato	Seguimient o por parte del supervisor	Dia rio

10. GARANTÍAS QUE DEBE ASUMIR EL CONTRATISTA:

El municipio de Pensilvania en atención al objeto, la naturaleza, el valor y la forma de pago de la presente contratación directa, hará uso de la facultad que le otorga el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta la forma de pago, no hay recursos que puedan estar en riesgo, razón por la cual se abstendrá de solicitar al Contratista la garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, por las razones que a continuación se enuncian:



- Tratándose de un contrato de arrendamiento de área de menor extensión de un inmueble fiscal.
- En caso de presentarse problemas con el pago de arrendamiento, el contratista se obliga a restituir el área objeto de arrendamiento.
- Considerando que es claro para el municipio y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad exclusiva del contratista frente a sus empleados, no es necesaria la exigencia de constitución de póliza por salarios y prestaciones sociales.
- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garantice el cumplimiento de las obligaciones y el buen estado del inmueble, so pena de requerir al contratista para sanear la situación si fuera el caso.
- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del contrato en afectación de la entidad arrendadora.

11. SUPERVISIÓN:

La supervisión del contrato estará a cargo del **SECRETARIA GENERAL, GOBIERNO, CONTRATACIÓN Y TICS MUNICIPAL**.

En caso de ausencia parcial o total del supervisor, la misma será asumida por quien ocupe el cargo, sin necesidad de documento adicional alguno. Si no se da la situación anterior, el ordenador del pago (Alcalde Municipal) designará nuevo, para lo cual no se requerirá de modificación contractual y la nueva designación se comunicará a las partes.

12. PROCESO DE CONTRATACIÓN COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL:

SI ____ NO X ____

13. PROCESO DE CONTRATACIÓN INCLUIDO EN EL PLAN DE ADQUISICIONES:

SI __ NO __x__





14. IMPUESTOS DEL CONTRATO

Los impuestos que se derivan de la suscripción del contrato de acuerdo con lo descrito en el estatuto tributario del municipio y demás normas a que haya lugar.

15. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

La modalidad de selección del presente proceso, por tratarse de un contrato de arrendamiento, será a través de contratación directa, modalidad que procede para la celebración de este tipo de contratos conforme a lo establecido en la ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015 en su 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.

Se expide en Pensilvania - Caldas el día nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

Original Firmado

GEANETH ALEJANDRA GORDILLO GOMEZ

SECRETARIA GENERAL, GOBIERNO, CONTRATACIÓN Y TICS MUNICIPAL.

Proyectó: Sebastian Cardona Ospina- Contratista
Revisó: Jorge Ivan Calderon- Contratista
Aprobó: Geaneth Alejandra Gordillo Gomez- SGGCT

