# ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| CAPITULO I: Descripción General | | |
|---|---|---|
| **1. Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos:** | N/A | ESTUDIOS PREVIOS |
| **2. Fecha de elaboración del estudio previo:** | JULIO 2026 | |
| **3. Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:** | LADY NATALY ESPINOSA CÁCERES | |
| **4. Meta del plan de desarrollo (incluyendo línea, sector y programa):** | N/A | |
| **5. Dependencia solicitante:** | SECRETARIA DE GOBIERNO | |
| **6. Tipo de Contrato:** | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO | |

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

Se procede a realizar el presente estudio previo, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2 numeral 4 literal de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, como justificación de la necesidad de realizar la siguiente contratación: ***" ARRENDAMIENTO DEL INMJUEBLE TIPO VIVIENDA UBICADA EN LA ESCUELA DE LA VEREDA RODAMONTAL DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA"***

La Constitución Política de Colombia, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin inicial del estado *"(…) servir a la comunidad promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes (…)".*

Que en tal sentido los Municipios, tal y como lo establece el Decreto 863 de 2009, reglamentada parcialmente por la Ley 136 de 1994, debe concretar tal precepto Constitucional a través de la adopción de planes y programas que garanticen además del mandato superior, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

Constitucional y legalmente se ha determinado de manera general que las entidades se complementan con los propósitos del ordenamiento constitucional colombiano que impone un mandato de colaboración armónica entre las entidades del orden nacional y las entidades territoriales, necesario para la materialización de los fines del Estado, al señalar:

> *"(…) Artículo 209: "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 (…)*

Que uno de los fines esenciales del Estado es el de garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, en materia de contratación estatal, el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 dispone 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, establece como causal de contratación directa el arrendamiento y adquisición de inmuebles.

Que el Decreto 1082 de 2015 reglamenta 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. Por su parte, el Código Civil, en el Titulo XXVI, en los artículos del 1973 al 2007 del Código Civil regula el contrato de arrendamiento, estableciendo las obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como las condiciones de validez de este tipo de contratos.

Que la necesidad que se pretende solventar, con la ejecución del contrato a celebrarse corresponde a la dar en arrendamiento el inmueble denominado "TIPO VIVIENDA" ubicada en vereda Rodamontal del Municipio de Cogua.

**DESCRIPCION DE LA NECESIDAD**

Que el inmueble "TIPO VIVIENDA" identificado con Matricula Inmobiliaria No.176-96018, ubicado en la escuela de la vereda Rodamontal del municipio de Cogua, Cundinamarca, fue adjudicada al Municipio de Cogua, y que dicho inmueble hace parte del patrimonio de la entidad territorial, ostentando la naturaleza de bien fiscal en cuanto se encuentra destinado a servir como instrumento material para el cumplimiento de los fines esenciales del Estado y el ejercicio de las competencias constitucionales y legales asignadas al municipio, se hace necesario garantizar su adecuada administración, conservación, mantenimiento y aprovechamiento, procurando su uso eficiente en beneficio de la comunidad y del interés general, razón por la cual se requiere adelantar el proceso contractual correspondiente.

En consecuencia, la celebración del contrato de arrendamiento constituye el mecanismo jurídico idóneo para garantizar la adecuada administración, conservación y aprovechamiento del bien fiscal, permitiendo que este cumpla de manera efectiva la finalidad pública para la cual fue incorporado al patrimonio municipal, en armonía con los principios de la función administrativa, la gestión eficiente de los bienes públicos y la satisfacción del interés general.

Que el Estatuto de Bienes y Rentas (Acuerdo No. 014 del 2021) señala en el artículo 403, *"ALQUILER DE EQUIPOS, INDUMENTARIA, BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO. Las tarifas por alquiler…bienes de propiedad y/o en posesión del municipio, serán fijadas por el Alcalde Municipal. teniendo en cuenta los precios del mercado…"*, Establece las condiciones técnicas para establecer el valor a pagar por concepto de arrendamiento de los bienes inmuebles del Municipio de Cogua.

Que, de acuerdo a lo anterior, se estableció que para los bienes inmuebles denominados "TIPO VIVIENDA" el valor por concepto de canon de arrendamiento mensual es **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ($ 176.568)**

Que mediante oficio radicado el 30 de junio de 2026, la señora MARÍA FLORINDA GONZÁLEZ ALVARADO, actual arrendataria del inmueble ubicado en LA VEREDA RODAMONTAL del municipio de COGUA, CUNDINAMARCA mediante contrato No. 006 de fecha 02 DE ENERO DE 2025, manifestó su interés en continuar con el uso del inmueble para seguir ejerciendo la actividad comercial.

Que en consecuencia, el Municipio de Cogua al realizar un análisis, considera conveniente mantener el inmueble denominado **"TIPO VIVIENDA"** ocupado mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, toda vez que se trata de un bien fiscal cuya destinación está orientada a servir como instrumento para el cumplimiento de fines públicos, particularmente la promoción del turismo, el fortalecimiento de la economía local y la generación de oportunidades para los habitantes del municipio.

Que la ocupación efectiva del inmueble garantiza el cumplimiento de la finalidad para la cual fue construido, evitando su desuso, deterioro físico, actos de vandalismo, invasiones o apropiaciones indebidas, circunstancias que podrían generar mayores costos para la administración derivados de su recuperación, mantenimiento o reparación. En ese sentido, el arrendamiento constituye el mecanismo que permite asegurar la adecuada administración, conservación y aprovechamiento del bien, en concordancia con los principios de eficiencia, economía y protección del patrimonio público.

Que la Secretaría de Gobierno, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y supervisión contractual, verificó el adecuado cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, evidenciando el pago oportuno del canon de arrendamiento, la observancia de la destinación autorizada del inmueble, su adecuada conservación y mantenimiento, así como el cumplimiento de las demás obligaciones contractuales a su cargo. En consecuencia, no se evidenciaron incumplimientos contractuales que afectaran la ejecución del contrato o que desaconsejaran la continuidad del aprovechamiento del bien fiscal mediante la modalidad de arrendamiento.

De otra parte, el canon de arrendamiento fue determinado con fundamento en el correspondiente Estatuto de Bienes y rentas, garantizando que la contraprestación económica representa una retribución adecuada por el uso

## ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

del inmueble. En consecuencia, mantener el bien arrendado en dichas condiciones resulta más favorable para la protección del patrimonio público que mantenerlo desocupado, escenario en el cual el Municipio asumiría los costos inherentes a su conservación sin obtener beneficio económico ni social alguno.

Igualmente, la Administración Municipal analizó la posibilidad de destinar el inmueble al desarrollo de actividades institucionales, concluyendo que actualmente no existe una necesidad administrativa que justifique su utilización directa para el cumplimiento de funciones propias de la entidad. Por el contrario, su destinación como vivienda turística responde de manera más eficiente a la finalidad para la cual fue concebido y permite materializar las políticas de fortalecimiento del turismo y del desarrollo económico local.

Finalmente, una vez verificado que no existen otras solicitudes de ocupación ni manifestaciones de interés sobre el inmueble por parte de terceros, la Administración considera que la celebración del contrato de arrendamiento constituye la alternativa más eficiente, conveniente y acorde con el interés general, al permitir la continuidad en el aprovechamiento del bien, garantizar la percepción de ingresos para el Municipio y asegurar el cumplimiento de la finalidad pública asociada al inmueble.

**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 DENOMINADO "TIPO VIVIENDA", UBICADO EN LA ESCUELA DE LA VEREDA RODAMONTAL DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA".*** |
| **8.2. Alcance del Objeto:** | El presente contrato comprende la entrega a título de arrendamiento, por parte del Municipio de Cogua, del inmueble denominado **"TIPO VIVIENDA"**, ubicado en la Escuela de la Vereda Rodamontal del municipio de Cogua, Cundinamarca, para su uso, administración y aprovechamiento conforme a la destinación autorizada por la Administración Municipal y de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.<br><br>El arrendatario ejercerá la tenencia material del inmueble durante el término de ejecución contractual, obligándose a destinarlo exclusivamente al desarrollo de actividades compatibles con su finalidad turística y comercial, orientadas a promover el desarrollo económico local y el aprovechamiento turístico del sector, absteniéndose de darle un uso diferente al autorizado.<br><br>Asimismo, el alcance del contrato comprende la obligación del arrendatario de conservar el inmueble en adecuado estado de funcionamiento y mantenimiento, responder por los daños que le sean imputables, asumir los gastos y obligaciones que contractualmente le correspondan durante la ejecución del contrato, cumplir las normas de orden sanitario, ambiental, urbanístico, de seguridad y demás disposiciones legales aplicables al desarrollo de la actividad autorizada, así como restituir el inmueble al Municipio al finalizar el contrato en las condiciones previstas, salvo el deterioro derivado del uso normal y adecuado del bien. |
| **8.3. Clasificación UNSPSC** | La clasificación de la contratación en UNSPSC: |

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO | NOMBRE |
|---|---|---|---|---|
| 80000000 | 80130000 | 80131500 | 80131502 | Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones |

| | |
|---|---|
| **8.4. Plazo de ejecución del contrato:** | El plazo de ejecución de este contrato es de SEIS (6) MESES contados a partir de la fecha de suscripción en la plataforma secop II. |

| | |
|---|---|
| **8.5. Lugar de ejecución del contrato:** | La ejecución del contrato será en el MUNICIPIO DE COGUA- CUNDINAMARCA, en el bien inmueble ubicado En la vivienda de la escuela Rodamontal. |
| **8.6. Obligaciones del arrendatario:** | **Obligaciones específicas:**<br>1. Destinar el inmueble exclusivamente al desarrollo de la actividad económica autorizada en su propuesta y aprobada por el Municipio, absteniéndose de modificar su destinación o desarrollar actividades distintas sin autorización previa, expresa y escrita del ARRENDADOR. En caso de variarse la destinación pactada, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en el estado en que se encuentre.<br>2. Pagar mensualmente el canon de arrendamiento señalado y presentar el recibo de pago de forma mensual al supervisor del contrato.<br>3. Abstenerse de comercializar bebidas alcohólicas y/o sustancias alucinógenas.<br>4. Conservar el inmueble que le sea entregado en adecuado estado de uso, funcionamiento, seguridad, higiene y presentación, efectuando por su cuenta las reparaciones locativas y el mantenimiento preventivo y correctivo que resulten necesarios por el uso ordinario del bien, respondiendo por los daños ocasionados por acción, omisión, culpa o negligencia propia, de sus dependientes, contratistas, clientes o terceros que ingresen al inmueble por causa de su actividad.<br>5. Asumir el pago oportuno de los servicios públicos, tasas, contribuciones y demás gastos que contractualmente le correspondan durante la ejecución del contrato, acreditando mensualmente ante el supervisor el pago de dichos conceptos cuando este lo requiera.<br>6. Cumplir durante toda la ejecución del contrato con la normativa constitucional, legal, reglamentaria y municipal aplicable al desarrollo de la actividad autorizada, incluyendo las disposiciones sanitarias, ambientales, urbanísticas, tributarias, de seguridad, policía, gestión del riesgo, protección al consumidor y demás que resulten exigibles, obteniendo y manteniendo vigentes, bajo su exclusiva responsabilidad y costo, los permisos, registros, autorizaciones o licencias que sean necesarios para el ejercicio de su actividad.<br>7. Permitir el ingreso al inmueble del supervisor del contrato y de los funcionarios o delegados autorizados por el Municipio, cuando sea necesario verificar el estado de conservación del bien, el cumplimiento de las obligaciones contractuales o cualquier otra circunstancia relacionada con la adecuada administración del inmueble, sin que ello implique interferencia injustificada en el desarrollo de la actividad autorizada.<br>8. Informar de manera inmediata al Municipio sobre cualquier hecho que afecte o pueda afectar la integridad, conservación, posesión o destinación del inmueble, incluyendo daños, ocupaciones indebidas, perturbaciones de terceros, actos de vandalismo, riesgos estructurales o cualquier circunstancia que comprometa el patrimonio público, prestando la colaboración necesaria para su protección.<br>9. Abstenerse de ceder, subarrendar, prestar, transferir, entregar a cualquier título la tenencia total o parcial del inmueble o permitir su ocupación por terceros sin autorización previa, expresa y escrita del Municipio.<br>10. Responder de manera exclusiva por las obligaciones civiles, comerciales, laborales, tributarias, administrativas y de cualquier otra naturaleza que adquiera con ocasión del desarrollo de su actividad, manteniendo indemne al Municipio de Cogua frente a cualquier reclamación, demanda, proceso judicial, administrativo o extrajudicial, sanción, multa, condena o perjuicio que pueda derivarse de sus actuaciones, de las de sus empleados, contratistas, proveedores o terceros vinculados a la ejecución del contrato.<br>11. Restituir al Municipio, a la terminación normal o anticipada del contrato o cuando sea requerido conforme a la ley y al contrato, el inmueble y los |

## ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| | |
|---|---|
| | bienes entregados mediante inventario, libres de ocupantes, mercancías y enseres de su propiedad, en adecuado estado de conservación, salvo el deterioro normal derivado del uso legítimo, suscribiendo para el efecto el acta de entrega correspondiente.<br>**12.** No realizar construcciones, adecuaciones, modificaciones, mejoras, instalaciones fijas o intervenciones sobre el inmueble sin autorización previa, expresa y escrita del Municipio. Las mejoras que se autoricen se sujetarán a las condiciones que determine la Administración y no generarán reconocimiento económico, indemnización o derecho de retención, salvo pacto escrito en contrario.<br>**13.** Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato en relación con la adecuada ejecución del mismo, la conservación del inmueble y la protección del patrimonio público.<br>**14.** Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del presente contrato, las previstas en el Código Civil, en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, sus normas reglamentarias y las demás disposiciones que resulten aplicables.<br><br>**REQUISITOS DE IDONEIDAD**<br><br>El arrendatario deberá presentar los siguientes documentos para el perfeccionamiento del contrato:<br><br>1. Propuesta debidamente firmada, donde se identifique la actividad comercial a desarrollar.<br>2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía.<br>3. Certificado de Antecedentes disciplinarios.<br>4. Para personas jurídicas anexar certificado de existencia y representación legal. Vigencia Máxima 30 días.<br>5. Certificado de antecedentes judiciales, Persona Natural vigencia no mayor a 60 días.<br>6. Certificado de medidas correctivas<br>7. Certificado de antecedentes fiscales.<br>8. Consulta registro de deudores alimentarios morosos (REDAM)<br>9. Consulta registro de antecedentes Delitos sexuales contra menores.<br>10. Registro Único Tributario (RUT). Las actividades registradas deben ser acordes con el objeto del contrato, Actualizado según última resolución DIAN.<br>11. Certificación de inhabilidades e incompatibilidades. |
| **8.7. Obligaciones del Arrendador (Municipio de Cogua):** | De acuerdo con la naturaleza del contrato, son obligaciones del Municipio:<br><br>1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento, en buen estado.<br>2. Suscribir el acta de entrega de inmueble arrendado.<br>3. Permitir al arrendatario obtener un uso y goce normal, sin interferencia ni interrupciones injustificadas.<br>4. Salir al saneamiento de los actos perturbatorios de terceros cuando las pretensiones sean en derecho. Se excluyen aquellos cuya causa son las vías de hecho.<br>5. Las demás que le correspondan al arrendador según la ley |
| **8.8 Valor Estimado del contrato y la justificación del mismo, incluyendo Fuente y Recursos/Presupuesto Oficial:** | El valor total del contrato de arrendamiento será por la suma de **ÚN MILLÓN CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M/CTE. ($1.059.408.oo)**.<br><br>**PARÁGRAFO**: estos valores serán actualizados, anualmente, conforme lo establece el ordenador del gasto, teniendo en cuenta el IPC calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (DANE)<br><br>**JUSTIFICACION:**<br><br>El canon de arrendamiento fijado para el presente contrato se fija de acuerdo al ANALISIS DEL SECTOR realizado para los "Inmuebles Tipo Vivenda" |

| | |
|---|---|
| **8.9 Forma de Pago.** | El arrendatario pagará SEIS (6) CUOTAS MENSUALES de **CIENTO SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($ 176.568)** dentro de los CINCO (5) primeros días de cada mes a la cuenta de rentas especial de la Secretaría de hacienda del Municipio de Cogua.<br><br>El ARRENDADOR deberá reclamar el recibo universal de pago con al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha de pago en la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Cogua. |
| **8.10. Justificación del Anticipo (Si aplica):** | No aplica anticipo. |
| **8.11. Supervisión o interventoría** | El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato estarán a cargo del Secretario de Desarrollo Económico Ambiental Agropecuario y Turismo y la Secretaria de Gobierno y/o quien haga sus veces.<br><br>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:<br><br>- 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,<br>- Vigilar el cumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato,<br>-Solicitar oportunamente cualquier modificación del contrato e indicar las circunstancias de tiempo, modo y lugar que la justifica,<br>- 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** | De conformidad con lo previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles constituye una causal de contratación directa, razón por la cual la escogencia del contratista no se realiza mediante mecanismos de ponderación de factores de calidad y precio propios de las modalidades competitivas de selección, sino a través de la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos por la Entidad y de la conveniencia para el interés público.<br><br>En el presente caso, el Municipio de Cogua actúa en calidad de propietario del bien fiscal denominado **"TIPO VIVIENDA"**, ubicado en la Escuela de la Vereda Rodamontal, el cual hace parte de su patrimonio y se encuentra destinado a promover el desarrollo económico local, el fortalecimiento de la actividad turística y el aprovechamiento adecuado de los bienes fiscales municipales.<br><br>En consecuencia, la selección del arrendatario se fundamentará en la verificación de los siguientes criterios:<br><br>a) Que el interesado acredite capacidad jurídica para contratar con el Municipio de Cogua y no se encuentre incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés previstas en la Constitución Política y la ley.<br>b) Que la actividad económica que se pretende desarrollar en el inmueble sea compatible con la destinación del bien y contribuya al cumplimiento de la finalidad pública para la cual fue construido, promoviendo el turismo, el desarrollo económico local y el beneficio de la comunidad.<br>c) Que el interesado acepte integralmente las condiciones jurídicas, técnicas y económicas definidas por el Municipio para la ejecución del contrato.<br>d) Que el interesado se obligue a cancelar el canon de arrendamiento establecido por el Municipio, el cual fue fijado con fundamento en el correspondiente estudio de mercado y/o avalúo comercial, garantizando una contraprestación acorde con las condiciones del mercado y la adecuada protección del patrimonio público. |

## ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| | |
|---|---|
| | e) Que el interesado demuestre la capacidad para cumplir las obligaciones derivadas del contrato y garantice la adecuada conservación, administración y uso del inmueble durante el término de ejecución contractual.<br><br>La Secretaría de Gobierno verificó que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra disponible para ser entregado en arrendamiento y que actualmente no existe una necesidad institucional que justifique su utilización directa por parte de la Administración Municipal. En ese sentido, su entrega en arrendamiento constituye la alternativa más conveniente para asegurar el cumplimiento de su destinación económica y social, evitar su desocupación o deterioro, garantizar su adecuado aprovechamiento y generar ingresos para el Municipio mediante el pago del correspondiente canon de arrendamiento.<br><br>En consecuencia, será considerada como la oferta más favorable aquella que cumpla integralmente los requisitos establecidos por la Entidad, garantice la destinación autorizada del inmueble y acepte las condiciones económicas y contractuales fijadas por el Municipio, satisfaciendo de mejor manera el interés general y los principios de transparencia, economía, responsabilidad, eficiencia y selección objetiva previstos en la Ley 80 de 1993. |

### 9. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 Art.2.2.1.1.2.1.1 que estipula los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, esto en virtud de lo previsto en el numeral 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1.993 que establece: *"(…) 12. Previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda. (…)",* mediante los cuales se establecieron las condiciones y requisitos contemplados en el marco de la necesidad.

Que el mismo Decreto 1082 de 2015 en sus artículo 2.2.1.2.1.4.1 y subsiguientes, desarrolla las condiciones de la contratación directa, estableciendo en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 el arrendamiento de bienes inmuebles de la siguiente manera:

> "(…) *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 (…)"*

Así mismo, en virtud de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, en la presente contratación, en lo no previsto en la ley 80 de 1993 y demás normatividad vigente en contratación estatal, se desarrolla lo previsto en el título XXVI, artículos 1973 y subsiguiente del Código Civil.

Respecto a la naturaleza del bien, es importante señalar lo dispuesto por el honorable Consejo de Estado con el desarrollo y alcance del concepto de bienes fiscales según Fallo 21699 del 30 de abril del año 2012 con ponencia de la Dra. RUTH STELLA CORREA con lo siguiente:

> *"(…) Los bienes fiscales o patrimoniales, son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación (…)".*

De acuerdo con lo anterior, la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, emitió CONCEPTO C – 010 – 2026, frente a la modalidad de contratación directa para contratos de arrendamiento:

> *(…) El literal i) del artículo 2.4 de la Ley 1150 de 2011 permite la contratación directa tratándose de "El arrendamiento […] de inmuebles". Esta causal hereda la tradición histórica de los artículos 31.7 y 43.6 de los derogados Decretos*

*Leyes 150 de 1976 y 222 de 1983, pues también permitían la contratación directa "Cuando se tomen o den inmuebles en arrendamiento". Así, a través de este contrato, las entidades públicas administran el patrimonio público o suplen necesidades para la prestación de sus servicios. En este contexto, pueden tener tanto la calidad de arrendadoras –cuando entregan el bien a un tercero– o de arrendatarias –cuando reciben su mera tenencia–.*

*Cuando la entidad estatal actúe como arrendadora puede evaluar si es conveniente o no adelantar una convocatoria pública en garantía del principio de libre concurrencia. Hacerlo no es obligatorio sino facultativo, pues lo cierto es que el EGCAP permite la contratación directa tratándose del arrendamiento de inmuebles, al margen de la posición que asuma la entidad en el negocio. En todo caso, aquella es autónoma y responsable de la estructuración de sus procesos de contratación, así como determinar su necesidad y la modalidad de selección del contratista (…).*

*(…) Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que 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".*

*Para autores como GONZÁLEZ LÓPEZ, "[…] la ley se refiere en forma indistinta al arrendamiento de inmuebles, mientras que el reglamento solo alude a cuando la entidad alquile o arriende inmuebles, en su calidad de arrendataria. No obstante, la falta de claridad del reglamento, cuando la ley no distingue no le corresponde al interprete distinguir y, por ende, es viable la modalidad de contratación directa siempre que se trae de un contrato de arrendamiento que suscriba una entidad estatal regulada por la Ley 80 de 1993"21 (Énfasis fuera de texto).*

*RICO PUERTA sostiene la misma opinión, pero agrega que "[…] no existe prohibición legal para que, en los eventos en los que la entidad estatal actúa como arrendadora pueda adelantar una convocatoria pública para obtener las mejores condiciones en el negocio y para garantizar el principio de libre concurrencia"22. Aunque existe la discusión sobre la conveniencia o no de esta postura, lo cierto es que el literal i) del artículo 2.4 de la Ley 1150 de 2011 permite la contratación directa tratándose del arrendamiento de inmuebles, al margen de la posición que asuma la entidad en el negocio23. En todo caso, aquella es autónoma y responsable de la estructuración de sus procesos de contratación, así como determinar su necesidad y la modalidad de selección del contratista. (…)"*

En mérito de lo expuesto, y teniendo en cuenta que el presente proceso tiene por objeto la celebración de un contrato de arrendamiento respecto de un bien fiscal de propiedad del Municipio de Cogua, se concluye que la modalidad de selección aplicable es la contratación directa, de conformidad con lo previsto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.4.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, las disposiciones del Código Civil que regulan el contrato de arrendamiento y el Concepto C-010-2026 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Lo anterior, por cuanto el ordenamiento jurídico faculta a las entidades estatales para celebrar de manera directa contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, independientemente de que actúen en calidad de arrendadoras o arrendatarias, correspondiendo a cada entidad, en ejercicio de su autonomía administrativa y contractual, estructurar el proceso de contratación y determinar la modalidad de selección que mejor satisfaga el interés general y garantice la adecuada administración del patrimonio público.

En el presente caso, el Municipio verificó la disponibilidad del inmueble, la inexistencia de una necesidad institucional que justifique su utilización directa, la conveniencia de mantener su aprovechamiento económico y social, la correspondencia del canon de arrendamiento con las condiciones del mercado y la idoneidad del futuro arrendatario para desarrollar una actividad compatible con la destinación del bien fiscal.

En consecuencia, la contratación directa resulta ajustada al marco normativo vigente y constituye el mecanismo jurídico más eficiente y conveniente para asegurar el cumplimiento de la finalidad pública del inmueble, la protección del patrimonio municipal y la observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

## 10. Análisis del Sector

Para identificar experiencias de contratación similares que permitan definir parámetros clave para la estructuración del proceso contractual, se identificaron procesos de contratación adelantados por el Municipio y otras entidades con relación a las actividades a ejecutar, permitiendo sustentar y seleccionar desde la eficiencia, eficacia y economía la decisión de escoger la modalidad de contratación, la elección del proveedor y la forma en que se pactara el contrato.

# ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

En el análisis histórico se observa que la modalidad de contratación usada por las entidades estales para dar en arriendo los bienes fiscales del municipio para apoyar actividades similares a las del objeto de contratación es mediante la modalidad de contratación directa difiere de acuerdo a cada una de las actividades a ejecutar.

El perfil solicitado por algunas entidades analizadas para el desarrollo del contrato son personas naturales o jurídicas idóneas con experiencia relacionada al objeto del contrato y formación académica que guarde relación con las actividades o tareas a desarrollar.

**ANÁLISIS HISTÓRICO MUNICIPIO DE COGUA**

| | |
|---|---|
| **MODALIDAD DE SELECCIÓN** | CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO |
| **OBJETO DEL CONTRATO** | CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE TIPO "VIVIENDA" UBICADO EN LA ESCUELA DE LA VEREDA RODAMONTAL DEL MUNICIPIO DE COGUA - CUNDINAMARCA |
| **VALOR DEL CONTRATO** | SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SESENTA Y NUEVE PESOS ($636.069). |
| **PLAZO DE EJECUCIÓN** | CUATRO (4) MESES. |
| **ENTIDAD ARRENDADORA** | MUNICIPIO DE COGUA |
| **VIGENCIA** | 2024 |

| | |
|---|---|
| **MODALIDAD DE SELECCIÓN** | CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO |
| **OBJETO DEL CONTRATO** | ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE TIPO "VIVIENDA" UBICADA EN LA ESCUELA DE LA VEREDA RODAMONTAL DEL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA |
| **VALOR DEL CONTRATO** | UN MILLÓN CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($1.005.378) |
| **PLAZO DE EJECUCIÓN** | SEIS (6) MESES |
| **ENTIDAD ARRENDADORA** | MUNICIPIO DE COGUA |
| **VIGENCIA** | 2025 |

## 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.

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

- Matriz de riesgos.

**FIRMA AUTORIZACION**

**LADY NATALY ESPINOSA CÁCERES**
Secretaria de Gobierno

| | | |
|---|---|---|
| *PROYECTO:*<br>*Natalia Corzo Rubiano – Abogada contratista – Subsecretaría de Contratación*<br>*MARY LUZ OCHOA TOBASURA - Abogada OPS Secretaria de Gobierno* | *REVISO:*<br>*LADY NATALY ESPINOSA CÁCERES*<br>*Secretaria de Gobierno* | *APROBO: LADY NATALY ESPINOSA CÁCERES*<br>*Secretaria de Gobierno:* |

## ANEXO 1: MATRIZ DE RIESGOS

# ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| Los riesgos que podrían | clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir) | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | impacto | calificación total | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Controles a ser implementados | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta el equilibrio económico 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 | calificación total | categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo=? | Periocidad ¿Cuánto? |
| 1 | general | Interno | Planeación | Operacional | Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad y diseño de la futura contratación. | Selección de propuestas que no satisfagan las necesidades de la entidad. | 3 | 7 | Riesgo Extremo | Contratante | Quién elabora los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, el objeto y las especificaciones técnicas. Adicionalmente debe interactuar la parte jurídica para que el estudio quede ajustado a la modalidad contractual que le corresponde y a la normatividad vigente. | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Responsable de los estudios previos | N/A | N/A | A través de los estudios de mercado, inquietudes proponentes, interesados a través de correo electrónico y comunicaciones intermedias del proceso. | Antes de publicar en la WEB |
| 2 | general | Interno | Planeación | Operacional | incumplimiento en la ejecución del contrato | Afecta la gestión de la entidad | 1 | 6 | Riesgo Alto | Contratistas | Establecer condiciones de experiencia en los estudios previos para poder seleccionar el contratista idóneo. | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Área responsable de la contratación | No determinable | No determinable | Supervisión de la Ejecución del contrato | Desde la fecha de suscripción del contrato hasta su liquidación. Permanente |
| 3 | General | Interno | Ejecución | Operacional | Atraso en la legalización de los informes de cumplimiento del contrato | Incumplimiento de las normas de contratación | 2 | 2 | Riesgo Bajo | Contratante y contratista | Mantener estricto control sobre el proceso | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Supervisor | No determinable | No determinable | Informes de cumplimiento debidamente diligenciados y suscritos por el supervisor del contrato y dentro de los términos establecidos. | Mensualmente |
| 4 | Especifico | Interno | Ejecución | Operacional | Abstenerse de cancelar las obligaciones propias de la relación contractual | Abstenerse de realizar los aportes a la seguridad social | 2 | 5 | Riesgo bajo | Contratista | Mantener estricto control sobre el proceso | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Supervisor | Inicio ejecución contractual | Fin ejecución contractual | Control de pago de seguridad social | Una vez dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación del contrato |
| 5 | Especifico | Interno | Ejecución | Operacional | Uso indebido de información | Incumplimiento de las obligaciones del contrato | 1 | 2 | Riesgo bajo | Contratista | Mantener estricto control sobre el proceso | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Supervisor | Inicio ejecución contractual | Fin ejecución contractual | Control de la ejecución contractual | Permanente durante la ejecución contractual y vigencia |
| 6 | Especifico | Interno | Ejecución | Seguridad y Salud en el | Accidente Laboral y/o enfermedad laboral | Retraso en desarrollo del contrato | 2 | 2 | Riesgo bajo | Contratista | Verificación afiliación y pago de seguridad social y riesgos profesionales | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Supervisor | Inicio ejecución contractual | Fin ejecución contractual | Control de la ejecución contractual | Permanente durante la ejecución contractual y vigencia |
| 7 | Especifico | Interno | Ejecución | Operacional | Mala calidad del servicio prestado | Incumplimiento de las actividades del contrato | 2 | 6 | Riesgo extremo | Contratista | Verificación informe de actividades | 1 | 1 | 2 | Riesgo Bajo | NO | Supervisor | Inicio ejecución contractual | Fin ejecución contractual | Control de la ejecución contractual | Permanente durante la ejecución contractual y vigencia |
| 8 | Especifico | Externa | Ejecución | Seguridad y Salud en el | Contagio de COVID19 del personal involucrado en la ejecución del contrato | Retrasos en la ejecución del objeto contractual | 4 | 4 | Alto | Contratista | Realizar todos los controles y observar estricto seguimiento de las normas de bioseguridad y distanciamiento social y control de accesos de personal | 3 | 2 | 5 | Riesgo Medio | NO | Contratista ARL y Responsable del S-SST del contratista | Inicio ejecución contractual | Fin ejecución contractual | Verificaciones periódicas al estado de saludo exigiendo el diligenciamiento de la información en la ALISTA o en | Permanente durante la ejecución contractual y vigencia |

# ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| Los riesgos que podrían | clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir) | Consecuencia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | impacto | calificación total | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento Controles a ser implementados | Impacto después del tratamiento | | | | ¿Afecta el equilibrio económico 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 | calificación total | categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo=? | Periocidad ¿Cuánto? |
| | | | | | | | | | | | a las instalaciones de la entidad. | | | | | | | | | su defecto CORONAPP | |
| 9 | Especifico | Externo | Ejecución | Operacional | No entrega de informes a tiempo y que no evidencien los resultados de la ejecución | Inconvenientes en los en los pagos<br><br>Incumplimiento de metas (gestión, financieras y de impacto) conforme a lo establecido en el plan estratégico para la vigencia | 3 | 3 | Riesgo alto | Contratista | El contratista será responsable por el no cumplimiento de los plazos establecidos para la ejecución del contrato. | 1 | 1 | 3 | Riesgo Bajo | NO | Contratista | En la ejecución del convenio | N/A | Seguimiento a las fechas establecidas de entregas parcial o total | Permanente, durante la ejecución del convenio y su contratación derivada |
| 6 | General | Externo | Ejecución | Sociales y Politicos | Afectación para la entrega de los resultados del contrato por causa de huelgas, asonadas, paros generales de trabajadores o de transporte, situaciones de orden público. | Incumpliendo con el plazo establecido ya que no se podría hacer entrega de los productos o resultados del proyecto dentro de los tiempos estimados | 3 | 4 | Riesgo alto | Contratista | Adelantar otras actividades del cronograma para no paralizar la ejecución del contrato. | 3 | 1 | 4 | Riesgo Bajo | NO | Contratista y Supervisor | En la ejecución del convenio y de la contratación derivada | N/A | Control de la ejecución contractual | Permanente, durante la ejecución del convenio y su contratación derivada |
| 7 | General | Externo | Ejecución | Regulatorios | Cambio de normatividad durante la ejecución del convenio | Se afectaría las condiciones iniciales del proyecto, afectando el equilibrio económico del convenio | 2 | 4 | Riesgo bajo | Contratante Contratista | Cuantificar y cancelar los incrementos causados por el cambio de normatividad | 2 | 1 | 3 | Riesgo Bajo | NO | Contratante Contratista | En la ejecución del convenio y de la contratación derivada | N/A | Actualización permanente de las nuevas disposiciones en cuanto a nueva normatividad. | Permanente, durante la ejecución del convenio y su contratación derivada |

| Valoración del Riesgo | Categoría |
|---|---|
| 8, 9 y 10 | Riesgo extremo |
| 6 y 7 | Riesgo alto |
| 5 | Riesgo medio |
| 2, 3 y 4 | Riesgo bajo |

# ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

| | | | Impacto | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Calificación Cualitativa | Objeto de la afectación del contrato de manera indirecta. | Afectación parcial del contrato de manera que dificulta el normal desarrollo de la ejecución contractual. | Afectación sustancial del contrato de manera que perjudica el cumplimiento del objeto contractual. | Objeto de la afectación sustancial del contrato que imposibilita el cumplimiento del objeto contractual. | Afectación de manera definitiva del contrato que imposibilita el cumplimiento del objeto contractual. |
| | | Calificación Monetaria | Las afectaciones económicas no comprometen la ejecución del contrato. | Las afectaciones económicas comprometen la ejecución del contrato. | Genera un riesgo para el cumplimiento del objeto del contrato. | El contratista debe tomar medidas para el cumplimiento contractual. | Imposibilidad de cumplir el objeto del contrato por causas imputables al contratista. |
| | Categoría | Valoración | Insignificante | Menor | Moderado | Mayor | Catastrófico |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Probabilidad | Extremadamente Probable | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | Probable | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| | Posible | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | Improbable | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | Extremadamente Improbable | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |