ESTUDIO PREVIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

DEPENDENCIA	SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO SOCIAL Y MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. INTRODUCCIÓN

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:

2. 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.

En este contexto, la Administración Municipal de Pensilvania, en desarrollo de sus competencias constitucionales y legales y en concordancia con los principios que orientan la gestión pública, considera necesario promover el uso eficiente, racional y productivo de los bienes fiscales de su propiedad, asegurando que estos cumplan una función social, económica y ambiental en beneficio del territorio.

En particular, el Plan de Desarrollo Municipal 2024–2027, en su línea estratégica **"Pensilvania Sostenible"**, y a través del programa de **inclusión productiva de pequeños productores rurales**, orienta sus acciones al fortalecimiento de las capacidades productivas del sector rural, la generación de ingresos y la consolidación de modelos agrícolas sostenibles que contribuyan al desarrollo integral del municipio.

ESTUDIO PREVIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En este marco, surge la necesidad de disponer y aprovechar de manera efectiva los bienes inmuebles de propiedad municipal con vocación agropecuaria, de tal forma que estos no permanezcan subutilizados y, por el contrario, se conviertan en escenarios activos de producción, innovación y transferencia de modelos productivos que beneficien a la población rural.

En coherencia con lo anterior, el Invernadero Municipal, del cual hace parte la denominada Casa Japonesa, se encuentra localizado en el municipio de Pensilvania, Caldas, dentro de un predio de aproximadamente veintisiete (27) hectáreas de extensión, ubicado en las coordenadas N 05°23.339 y W 075°09.000, con las fichas catastrales N.° 010100000000100370000000000, 010100000000100340000000000.

Esta infraestructura fue concebida como un espacio rural de carácter comunitario, destinado específicamente a facilitar y promover el desarrollo de actividades agropecuarias por parte de los productores locales, orientado al fortalecimiento de la vida campesina, la transferencia de prácticas productivas sostenibles y el mejoramiento de las condiciones técnicas para la producción agrícola, constituyéndose así en un activo estratégico para la implementación de iniciativas productivas sostenibles y de impacto territorial.

Para lo cual se pretende entregar en arrendamiento de un área de una (1) hectárea correspondiente al Invernadero Municipal, con el propósito de desarrollar actividades agrícolas de carácter productivo, las cuales se enmarcan dentro de la clasificación CIIU 0121, correspondiente al cultivo de frutas tropicales y subtropicales, lo que permite evidenciar su interés, idoneidad y experiencia en este tipo de procesos productivos.

En este sentido, el arrendamiento del área solicitada para el establecimiento del cultivo de gulupa (*Passiflora edulis*) se configura como una alternativa técnicamente viable y administrativamente conveniente, en la medida en que posibilita el aprovechamiento productivo del predio bajo criterios agrícolas adecuados, contribuyendo a la diversificación de cultivos, al uso eficiente del suelo y al fortalecimiento de la actividad productiva en el municipio.

El cultivo de gulupa representa una alternativa productiva de alto valor que genera importantes beneficios económicos, sociales, ambientales e institucionales para los municipios donde se desarrolla. Gracias a su creciente demanda en mercados

nacionales e internacionales, este cultivo contribuye a diversificar la economía rural, fortalecer la competitividad del sector agropecuario y mejorar las condiciones de vida de las familias productoras.

Desde el punto de vista económico, la gulupa permite incrementar los ingresos de los productores al tratarse de un cultivo con alto potencial de rentabilidad y vocación exportadora. Su desarrollo dinamiza la economía local mediante la generación de empleo permanente y temporal en actividades como establecimiento, mantenimiento del cultivo, cosecha, selección, empaque, transporte y comercialización, beneficiando tanto a productores como a trabajadores rurales y prestadores de servicios.

En términos de desarrollo territorial, el fortalecimiento de la cadena productiva de la gulupa impulsa la inversión en infraestructura rural, mejora la logística de comercialización, incentiva la creación de centros de acopio y fortalece la articulación entre productores, entidades públicas, empresas comercializadoras y exportadores. Esto incrementa la competitividad del municipio y mejora su posicionamiento como territorio productor de frutas de alta calidad.

Además, el desarrollo del cultivo de gulupa genera un efecto multiplicador sobre la economía local, al incrementar la demanda de insumos, servicios técnicos, transporte, maquinaria, materiales agrícolas y servicios financieros, dinamizando diferentes sectores productivos del municipio. En conjunto, estos impactos contribuyen al crecimiento económico, la generación de empleo, la reducción de la pobreza rural y la consolidación de un modelo de desarrollo agrícola sostenible y competitivo.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se considera pertinente arrendar la porción del bien a una persona que cuente con conocimientos y experiencia en este tipo de actividades agrícolas, de manera que su implementación sirva como referente demostrativo para otros productores del territorio, contribuyendo a la diversificación de los cultivos y reduciendo la dependencia productiva de uno o dos renglones agrícolas tradicionales.

De igual forma, mediante la figura del arrendamiento, el Municipio conserva la titularidad del bien inmueble, al tiempo que garantiza su adecuada utilización, genera ingresos por concepto de canon y evita asumir directamente los costos

operativos, financieros y los riesgos propios de la actividad productiva, lo cual resulta favorable desde el punto de vista patrimonial, administrativo y fiscal.

El contrato tendrá una vigencia de tres (3) años, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo y la entrega real del bien, término que se considera adecuado para permitir la consolidación del proyecto productivo y garantizar la estabilidad del proceso de aprovechamiento del bien inmueble.

Por lo tanto, la celebración del contrato de arrendamiento del Invernadero Municipal se constituye en el mecanismo más adecuado para garantizar el aprovechamiento eficiente, productivo y sostenible de un bien público, transformando un activo municipal en un motor de desarrollo local. Esta iniciativa permitirá impulsar la actividad agrícola del territorio, fomentar la diversificación de cultivos y fortalecer las capacidades técnicas de los productores rurales, generando ingresos, empleo y oportunidades de emprendimiento en el sector agropecuario. Al mismo tiempo, contribuirá de manera directa a la seguridad alimentaria, la conservación del medio ambiente y la promoción de modelos productivos sostenibles, asegurando que los recursos municipales se utilicen en beneficio de la comunidad. En este sentido, el arrendamiento, de una hectárea ubicada en el área perteneciente al Invernadero Municipal no solo optimiza el uso de los bienes públicos, sino que se alinea plenamente con los fines esenciales del Estado, los objetivos estratégicos de la Administración Municipal y las metas planteadas en el Plan de Desarrollo 2024–2027, fortaleciendo la cohesión social, el crecimiento económico local y la sostenibilidad territorial

Que, en atención a lo anterior, se suscribirá el contrato de arrendamiento de una (1) hectárea del Invernadero Municipal, con el fin de desarrollar actividades agrícolas productivas, promover la diversificación de cultivos y garantizar el uso eficiente y sostenible de este bien público.

3. **OBJETO:** Arrendamiento de una (1) hectárea de terreno que hace parte del bien inmueble de propiedad del Municipio de Pensilvania, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria No. 114-14168, destinada exclusivamente al desarrollo de actividades agrícolas.

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

NOMBRE – PRODUCTO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
Arrendamiento de terrenos	80	13	15	03

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A. DEL ARRENDADOR

a) Entregar al arrendatario el área de una (1) hectárea del Invernadero Municipal, ubicada en el predio urbano denominado Los Jazmines correspondiente al folio de matrícula No. 114-14168, bien que se entregará condiciones óptimas para el desarrollo de actividades agrícolas productivas,
b) Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del área objeto de arrendamiento.
c) Presentar en el plazo establecido la factura a que haya lugar del canon del mes correspondiente.
d) 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 y no sea obligación del arrendatario.
e) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del funcionario designado.
f) Realizar las reparaciones necesarias para conservar el inmueble en condiciones adecuadas para el uso convenido, siempre que los daños o deterioros no sean imputables al ARRENDATARIO por uso indebido, negligencia, acción u omisión.
g) Las demás que por la naturaleza del contrato se determinen en las normas aplicables tanto civiles como comerciales.

B. DEL ARRENDATARIO

a) Recibir del arrendador el área de una (1) hectárea del Invernadero Municipal, ubicada en el predio urbano denominado Los Jazmines correspondiente al folio de matrícula No. 114-14168, dados en arrendamiento en condiciones óptimas para el desarrollo de actividades agrícolas productivas, comprometiéndose a darle el uso adecuado conforme a los fines del contrato.

b) Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, a partir de la entrega del inmueble en el tiempo estipulado en el contrato.
c) 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 de las actividades del arrendatario.
d) Atender oportunamente las instrucciones, observaciones y requerimientos que formule el supervisor del contrato relacionados con la adecuada utilización, conservación y restitución del área objeto de arrendamiento, siempre que se encuentren dentro del marco de las obligaciones contractuales y legales.
e) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
f) 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.
g) Garantizar el uso exclusivo del inmueble para las actividades relacionadas con el Código CIIU 0121.
h) Realizar las reparaciones locativas y asumir la reparación o el costo de los daños ocasionados al inmueble que sean imputables a su uso indebido, negligencia, acción u omisión, o a las personas que ingresen al inmueble bajo su responsabilidad, debiendo restituirlo en condiciones adecuadas, salvo el deterioro natural derivado de su uso normal.
i) No podrá subarrendar el bien no utilizarlo para otros fines que no sean los descritos en el contrato.
j) En referencia a los Servicios Públicos. En caso de requerirse instalación o ampliación de servicios para el desarrollo de la actividad productiva, estos serán asumidos por el arrendatario previa autorización del arrendador. El arrendatario se obliga a asumir y pagar cualquier sanción, multa, costo o cargo que las autoridades competentes, empresas prestadoras de servicios o cualquier entidad impongan como consecuencia de infracciones a reglamentos, normativas vigentes o falta de pago, siempre que dichas situaciones sean causadas por actos u omisiones imputables al arrendatario.
k) Las mejoras, construcciones o intervenciones permanentes requerirán autorización previa y escrita del Municipio. La autorización deberá establecer expresamente su tratamiento al finalizar el contrato. La realización de mejoras sin autorización no generará derecho a reconocimiento, compensación o indemnización por parte del Municipio, sin perjuicio de la obligación del arrendatario de restituir el inmueble a las

condiciones que determine el contrato y responder por los daños ocasionados.

l) Conservar y mantener en adecuadas condiciones el área objeto de arrendamiento, adoptando las medidas necesarias para evitar su deterioro por causas diferentes al uso normal autorizado.

m) Desarrollar las actividades agrícolas observando las normas ambientales, sanitarias, de uso del suelo y demás disposiciones que resulten aplicables, siendo responsable por las infracciones que le sean imputables.

n) Realizar un manejo adecuado de los residuos generados con ocasión de la actividad agrícola y abstenerse de efectuar vertimientos, disposición de sustancias, residuos o cualquier actuación que pueda generar contaminación o deterioro del suelo, fuentes hídricas o demás recursos naturales.

o) Abstenerse de efectuar talas, quemas, excavaciones, movimientos de tierra, construcciones, cerramientos o intervenciones permanentes sin contar previamente con autorización escrita del MUNICIPIO y, cuando corresponda, con los permisos de las autoridades competentes.

p) Responder por los daños ocasionados al área arrendada como consecuencia de acciones u omisiones imputables al ARRENDATARIO, sus trabajadores, dependientes, contratistas, visitantes o terceros autorizados por este.

q) Obtener y mantener vigentes, por su cuenta y riesgo, los permisos, autorizaciones o licencias que legalmente sean requeridos para el desarrollo de la actividad agrícola autorizada.

r) Informar oportunamente al supervisor sobre cualquier hecho que pueda afectar la integridad, conservación, titularidad o adecuada utilización del inmueble. Las demás que por la naturaleza del contrato se determinen en las normas aplicables tanto civiles como comerciales.

5. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y EL ÁREA A ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO.



ESTUDIO PREVIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El presente proceso de contratación se regirá por las disposiciones establecidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, y, en lo no previsto por dichas normas, por las disposiciones civiles y comerciales concordantes que sean aplicables al arrendamiento de bienes fiscales.

De acuerdo con la normativa vigente, las entidades estatales pueden celebrar contratos de arrendamiento de bienes fiscales o terrenos, mediante contratación directa, cuando se cumplan los fines del Estado y se garantice el uso adecuado del bien. Para tal fin, se realizará la verificación de las condiciones del terreno, asegurando que cumpla con los requisitos para el desarrollo de actividades agrícolas productivas, y se analizarán las alternativas disponibles para asegurar la eficiencia, transparencia y conveniencia administrativa del proceso.

El contrato de arrendamiento que se celebrará tiene como objeto el uso de una (1) hectárea del Invernadero Municipal, ubicada en el predio urbano denominado Los Jazmines, para el desarrollo de actividades agrícolas productivas, contribuyendo a la diversificación de cultivos, el fortalecimiento del sector rural y el aprovechamiento sostenible de los bienes fiscales de propiedad municipal..

Para este proceso, se seguirán las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado para la explotación o uso de áreas similares dentro del municipio de Pensilvania.
2. Analizar y comparar las condiciones de las áreas disponibles que satisfacen las necesidades identificadas, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de contratación pública

7. DOMICILIO CONTRACTUAL:

Para todos los efectos legales y contractuales, el domicilio contractual será el Municipio de Pensilvania – Caldas, específicamente en la vereda Los Jazmines, en el predio conocido como el Invernadero Municipal.

8. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO, FORMA DE PAGO Y JUSTIFICACIÓN

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

ESTUDIO PREVIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. A título de canon de arrendamiento, el arrendatario deberá hacer un pago mensual al Arrendador por valor de **CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($107.837 COP), IVA incluido.**

El valor del canon de arrendamiento se determinó mediante una metodología basada en un avalúo comercial de referencia, la actualización del valor del terreno conforme al IPC y la aplicación de un porcentaje de rentabilidad acorde con las condiciones de entrega del predio. Para ello, se consideraron los siguientes criterios:

a) Avalúo comercial de referencia

En 2023, el municipio de Pensilvania contrató la elaboración del avalúo comercial de un predio ubicado en el sector Los Jazmines, zona en la que también se encuentra localizado el terreno objeto del arrendamiento. Por su ubicación y características físicas, dicho avalúo constituye una referencia pertinente para estimar el valor del predio. (Se anexa el avalúo)

b) Valor del terreno en 2023

El avalúo comercial estableció para 2023 un valor de $2.975 por metro cuadrado para terrenos en condición de rastrojo y con pendiente alta, características similares a las de $2.975 por metro cuadrado para terrenos en condición de rastrojo y con pendiente alta, características similares presentadas por el lote que se pretende arrendar.

c) Actualización del valor a 2026

Con el propósito de expresar el valor de referencia en precios de 2026, se realizó su actualización aplicando sucesivamente las variaciones anuales del Índice de Precios al Consumidor —IPC— correspondientes a 2023, 2024 y 2025:

Año	Valor actualizado por m²	IPC aplicado
2023	$2.975	9,28 %
2024	$3.251	5,20 %
2025	$3.420	5,10 %
2026	**$3.595**	—

Como resultado, el valor estimado y actualizado del terreno para 2026 corresponde a aproximadamente **$3.595 por metro cuadrado**.

d) Valor estimado por hectárea

Teniendo en cuenta que una hectárea equivale a 10.000 m², el valor estimado del terreno para 2026 se determina así:

$$10.000\ \mathrm{m}^2 \times \$3.594,5631/\mathrm{m}^2 = \$35.945.631$$

Por lo tanto, el valor estimado de una hectárea de terreno corresponde a **$35.945.631**.

e) Porcentaje utilizado para estimar el canon

Para convertir el valor estimado del terreno en un canon mensual de arrendamiento, se adopta como criterio técnico-financiero un rango entre el **0,30 % y el 0,50 % mensual** del valor del predio, dependiendo de su estado de entrega y de la parte que asuma las adecuaciones necesarias:

Condición de entrega del predio	Porcentaje mensual	Equivalente anual
Adecuaciones asumidas por el arrendatario	0,30 %	3,60 %
Predio acondicionado por el arrendador	0,50 %	6,00 %

El porcentaje del 0,30 % mensual resulta aplicable cuando el arrendatario debe asumir la preparación del terreno y las inversiones requeridas para establecer el proceso productivo. Por su parte, el porcentaje podría aproximarse al 0,50 % mensual cuando el propietario entrega el predio acondicionado y dotado de vías de acceso, disponibilidad de agua, cerramientos u otra infraestructura productiva.

Estos porcentajes se adoptan como criterios orientadores para la negociación y no corresponden a una tarifa legal obligatoria para el arrendamiento de predios rurales.

f) Determinación del canon mensual

Para el presente caso, las adecuaciones y demás intervenciones necesarias para el establecimiento del proceso productivo serán asumidas por el arrendatario. En consecuencia, se aplica un porcentaje del 0,30 % mensual sobre el valor estimado de la hectárea:

Concepto	Valor

Valor estimado por m² en 2026	$3.595
Valor estimado de una hectárea (10.000 m²)	$35.945.631
Porcentaje mensual aplicado	0,30 %
Canon mensual estimado por hectárea	**$107.837**

En conclusión, el canon de arrendamiento se estima en CIENTO SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($107.837) mensuales por hectárea.

2. El valor será ajustado anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).
3. El pago se realizará mes por adelantado, dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes.
4. El valor descrito incluye el derecho de uso de la hectárea objeto de arrendamiento, ubicada en el Invernadero Municipal, predio urbano denominado Los Jazmines, conforme a lo establecido en el presente contrato.

El pago del canon se efectuará mediante consignación en la cuenta corriente N° 085469999966 del Banco Davivienda, a nombre del Municipio de Pensilvania.

9. FORMA TÉCNICA DE SATISFACER LA NECESIDAD:

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

10. 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. **VER MATRIZ DE RIESGOS ANEXA.**

11. GARANTÍAS QUE DEBE ASUMIR EL CONTRATISTA:

ESTUDIO PREVIO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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.

12. SUPERVISIÓN:

La supervisión del contrato estará a cargo del **SECRETARIA DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO SOCIAL Y MEDIO AMBIENTE 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.

13. PROCESO DE CONTRATACIÓN COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL:

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 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, aplicable también a arrendamientos de áreas de terreno de propiedad fiscal. Para la selección de la oferta más favorable, se tendrán en cuenta las siguientes reglas: 1.Verificar las condiciones del terreno o área que se pretende arrendar, asegurando que cumpla con los requisitos para el desarrollo de actividades agrícolas productivas.2 Analizar y comparar las alternativas disponibles que satisfagan las necesidades identificadas, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de contratación pública, así como la eficiencia, transparencia y conveniencia administrativa del proceso.

Se expide en Pensilvania - Caldas el día primero (1) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

ALEJANDRO URREA GOMEZ

SECRETARIO DE PLANEACIÓN, INFRAESTRUCTURA, DESARROLLO SOCIAL Y MEDIO AMBIENTE MUNICIPAL.

Proyectó: Mario Andrés Ramírez Idarraga