1. INFORMACIÓN GENERAL				
FECHA DE PRESENTACIÓN:	22 JUL 2026			
NOMBRE DEL PROGRAMA:	N/A			
CÓDIGO BPIN:	N/A			
NOMBRE DEL PROYECTO:	N/A			
CÓDIGO:	N/A			
DETALLE:	N/A			
FUENTE:	N/A			
COMPONENTES:	N/A			
ACTIVIDAD:	N/A			
POBLACIÓN BENEFICIADA CON EL OBJETO A CONTRATAR CON ENFOQUE DIFIRENCIAL ETAREO	COMERCIANTES DEL PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA DE YOPAL			
EMPLEOS ESTIMADOS CON LA INVERSIÓN	**DIRECTO(S)**	1	**INDIRECTO (S)**	

La Subgerente Administrativa y Financiera del Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020 (INDEV), en atención a lo consagrado en el artículo 25, numerales 7 y 12 de la ley 80 de 1993, y a lo consagrado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, a través del presente escrito deja constancia de los Estudios y Documentos Previos que justifican la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento, para desarrollar el objeto consistente en **"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE DENOMINADO - LOCAL COMERCIAL No. 234, MÓDULO A UBICADO EN EL PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA DEL MUNICIPIO DE YOPAL"**

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE SELECCIÓN.

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia señala que *"son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución..."* Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia.

El Acuerdo Municipal No. 021 de 2000, *"por medio del cual se aprueba el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Yopal y se crea el Instituto de Desarrollo Urbano y Rural de Yopal IDURY"* y el artículo primero del Decreto 135 de 2001 por medio del cual se adopta el mismo, señalan que el IDURY es un establecimiento público del orden municipal, con personería jurídica y autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio.

Que, mediante Decreto de 030 del 18 de febrero de 2020, se modificó la denominación del Instituto de Desarrollo Urbano y Rural de Yopal -IDURY a Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020 establecimiento público, entidad descentralizada del orden municipal dotado de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, estableciendo en dicho marco normativo, que las disposiciones hechas al entonces IDURY se entenderían establecidas al INDEV.

El Instituto de vivienda, gestión Urbana y Rural de Yopal – INDEV tiene como misión brindar a los habitantes del Municipio de Yopal un espacio público de calidad y una vivienda digna, mediante la planificación, ejecución e implementación de planes, programas y proyectos que

redunden en un mejoramiento de la calidad de vida, además de contemplar el proceso de contratación dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2019.

Que como antecedente del origen de los recursos públicos destinados para la construcción del Parque Comercial la Herradura como bien fiscal, se tiene la sentencia proferida por el Tribunal Administrativo de Casanare el día del 23 de agosto de 2007 (acción popular No. 2006-479), mediante la cual se ordenó su construcción para la reubicación de los allí comerciantes.

Que, mediante Decreto No. 257 de fecha 25 de octubre de 2019, prorrogado por el Decreto 071 de 02 de abril de 2020 el Municipio de Yopal delegó en el Instituto de Desarrollo Urbano y Rural hoy llamado Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020-INDEV, la Administración y operación del bien inmueble denominado PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA, para lo cual debe garantizar el saneamiento jurídico y fiscal en lo relacionado con celebración de contratos de arrendamiento, definición de ocupación por terceros, subarriendos y procesos judiciales derivados de los mismos, recaudo de cartera, entre otros.

Para la administración del Parque Comercial La Herradura, el INDEV adoptó mediante Resolución No. 084 del 28 de febrero de 2022, el Reglamento Interno de Funcionamiento Administrativo, Operativo y de Convivencia del Parque Comercial La Herradura, a través del cual *"se regulan los actos de los arrendatarios (comerciantes) y/o usufructuarios del Parque Comercial La Herradura, a fin de cumplir con la función social y ecológica del bien público y permitir un normal desarrollo de sus actividades, con el propósito de garantizar la convivencia pacífica, la cooperación y solidaridad entre los arrendatarios, el respeto de la dignidad humana y el derecho al debido proceso, igualmente determina los derechos y obligaciones que tienen los arrendatarios, usufructuarios, la manera como se ejercerán esos derechos y se cumplirán esas obligaciones, el trámite y la responsabilidad en caso de incumplirse".*

En dicho acto administrativo se determinó que *"las normas establecidas en este reglamento tienen fuerza vinculante y son de obligatorio cumplimiento por parte de los actuales y futuros arrendatarios y el arrendador del PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA"* Así mismo, se dispuso en el parágrafo del artículo 2 que *"las disposiciones contenidas en el reglamento se entenderán incorporadas en los contratos de arrendamiento suscrito entre el ente público y los comerciantes".*

En virtud de lo anterior, el INDEV, estableció el saneamiento fiscal del inmueble, realizando en la presente vigencia la caracterización de ocupantes de los locales comerciales y la condición actual de vinculación, conminando a su legalización que les permita ostentar los derechos de uso y explotación comercial de los locales comerciales cuya característica corresponde a la de bienes fiscales.

Lo anterior concordante con lo consagrado en la sentencia de CE SIII E 16596, emitida por el consejo de estado que señala: *(...) En consecuencia, al consagrar el decreto demandado para los fines del artículo 174 del decreto 1421 de 1993 se puede entregar en arrendamiento o administración bienes de su propiedad, refiriéndose al distrito y a sus entidades descentralizadas, no desborda el marco de la norma que reglamenta, pues los bienes de su propiedad son, precisamente, los fiscales (...) Se pueden entregar en arrendamiento o administración los bienes de uso público para los efectos previstos en la norma demandada , pues, no obstante que le asistió razón en cuanto afirmo que le entregar en arrendamiento o administración dichos bienes no implica su enajenación , lo cierto es que la norma reglamentada solo permite que se puedan dar en arrendamiento o en administración los bienes de su propiedad, es decir, los bienes fiscales, previsión que acoge la norma reglamentaria.*

En igual sentido, lo dispuesto por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, sección tercera, Radicación 25000-23-26-000-1995-1371-01 (16245) que expone con claridad lo que concierne a los bienes fiscales, señalando lo siguiente: *(...)"Los bienes patrimoniales, fiscales o bienes propiamente dichos estatales, son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están destinados a la prestación de las funciones públicas; también pueden constituir una reserva patrimonial para fines de la utilidad común (...) "El estado los posee y los administra de manera similar a como los particulares con los bienes de su propiedad".*

La Ley 80 de 1993 establece en su artículo tercero que *"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. (...) Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones".*

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece 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.

A través de la Resolución No. 463 de 18 de noviembre de 2021 el INDEV adoptó el procedimiento para la asignación de los locales del Parque Comercial La Herradura, el cual establece que el Instituto de vivienda cuenta con la potestad para hacer la entrega de los locales ubicados en el bien inmueble Parque Comercial la Herradura en calidad de arrendamiento con el propósito de ser explotados económicamente, para lo cual la resolución en mención establece cumplir unos requisitos para la asignación, además de surtir el trámite el cual está estipulado en su artículo primero.

Conforme lo anteriormente descrito y dando aplicación al principio de confianza legítima que recae sobre los arrendatarios y ocupantes de los locales comerciales del Parque Comercial La Herradura, el Instituto mediante Resolución No. 007 del 19 de enero de 2026, estableció los valores de los cánones de arrendamiento mensual de los locales del Parque Comercial La Herradura, para la vigencia 2026.

Dentro de las instalaciones construidas en el inmueble antes mencionado, el Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020 "INDEV", se cuenta con el **LOCAL COMERCIAL No. 234, MÓDULO A**el cual requiere dar en arrendamiento a una persona natural o jurídica que cuente con las condiciones descritas en el "Reglamento Interno de Funcionamiento Administrativo, Operativo y de Convivencia del Parque Comercial La Herradura del Municipio de Yopal".

Para lo anterior, en el evento en que la Entidad establezca situaciones particulares en las que se presente Confianza Legitima frente a la ocupación de los bienes y la explotación de los mismos a través de su uso por concepto de arrendamiento, se tendrá en cuenta dicha circunstancia sin que se omita el cumplimiento de los requisitos exigidos para la suscripción del contrato. Esto conforme lo establecido por la Corte Constitucional frente al principio de la

confianza legítima el cual consiste en una proyección de la buena fe que debe gobernar la relación entre las autoridades y los particulares, partiendo de la necesidad que tienen los administrados de ser protegidos frente a actos arbitrarlos, repentinos, improvisados o similares por parte del Estado. Igualmente, ha señalado que este principio propende por la protección de los particulares para que no sean vulneradas las expectativas fundadas que se habían hecho sobre la base de acciones u omisiones estatales prolongadas en el tiempo, y consentido expresa o tácitamente por la administración.

Los artículos 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 señalan que la Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo y de otro lado que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN.

REQUISITO	CUMPLE	NO CUMPLE
AUTORIZACIONES		N/A
PERMISOS		N/A
DISEÑOS		N/A
PLANOS		N/A
SERVIDUMBRES		N/A
INCLUSIÓN DE BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS	SI	

En virtud de lo anterior la persona que cumplirá el objeto del contrato deberá:

3.1. ACTIVIDADES ESPECÍFICAS:

a. Desarrollar exclusivamente la actividad comercial autorizada por el INDEV en el local comercial.
b. Comercializar única y exclusivamente los productos autorizados para el local objeto del presente contrato, en cuanto a su destinación.
c. Cumplir con las normas en cuanto a salubridad, seguridad, ambientales y demás que propendan por la salud y bienestar de los usuarios.
d. Acogerse y dar cumplimiento al Reglamento Interno de Funcionamiento Administrativo, Operativo y de Convivencia del Parque Comercial la Herradura del municipio de Yopal, adoptado mediante Resolución No. 0084 del 22 de febrero de 2022 de 28 de febrero de 2022, el cual hace parte integral del contrato, y todas aquellas que lo adicionen y/o modifiquen.
e. Acatar las observaciones y recomendaciones del SUPERVISOR, dirigidas al adecuado cumplimiento del objeto de este acto.
f. Pagar el canon de arrendamiento mensual dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, para lo cual deberá acogerse al procedimiento establecido por la Entidad contratante para el efecto, el no cumplimiento es causal para que el arrendador pueda declarar unilateralmente la terminación del presente contrato.

g. No subarrendar y/o ceder el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, en todo o en parte sin previa autorización del arrendador, so pena que el arrendador pueda dar por terminado el arrendamiento.
h. Realizar por su cuenta y riesgo las reparaciones locativas que la ley obliga y las que resulten de obstrucciones y daños por descuido o culpa del arrendatario.
i. Pagar los servicios públicos domiciliarios que se causen con ocasión al usufructo del bien inmueble dado en arrendamiento.
j. No hacer cambios o modificaciones a la estructura del local comercial objeto de arrendamiento, paredes o edificaciones del inmueble salvo que se encuentre expresamente avalado y autorizado por la Entidad contratante. Las mejoras que efectué el arrendatario sin previa autorización del arrendador podrán dar lugar a la terminación del contrato. La Entidad podrá exigir su retiro de dichas mejoras si lo considera conveniente, sin embargo, en el evento en que no se exija no habrá lugar a indemnización alguna.
k. Permitir el ingreso de los funcionarios de la Entidad o de la persona autorizada, con el fin de que constate el estado y conservación del bien.
l. Restituir el inmueble junto con los elementos que lo integren a la terminación del contrato en buen estado de conservación.

3.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

a. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales
b. Informar oportunamente por escrito a la empresa, o través del supervisor, los inconvenientes que afecten el desarrollo del objeto contractual.
c. Atender las observaciones de quien ejerce la supervisión del contrato.
d. El CONTRATISTA prestará los servicios de manera independiente, esto es, sin subordinación laboral, utilizando los recursos logísticos propios de su actividad.

3.3. OBLIGACIONES DEL INDEV:

a. Entregar al arrendatario las instalaciones en óptimas condiciones.
b. Dar cumplimiento al reglamento interno a fin de propender por el buen uso y desarrollo de las actividades comerciales.
c. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza del presente contrato.
d. Designar supervisor que verifique el cumplimiento del objeto del presente contrato.
e. Atender las solicitudes y requerimientos que se realice por parte del arrendatario en pro del cumplimiento del objeto contractual.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS SOPORTE DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Por tratarse de un contrato de arrendamiento que el Instituto de Desarrollo Urbano y Rural de Yopal suscribirá en virtud a la idoneidad reflejada en los requisitos allegados, la modalidad que se utilizará para la selección del contratista será la DIRECTA, consagrada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, compilatorio del Art. 81 del Decreto 1510 de 2013, en concordancia con lo consagrado en el artículo 32 Nm. 3º de la ley 80 de 1993 y artículo 2 numeral 4, literal h) de la ley 1150 de 2007 y con aplicación de los principios de la función pública y administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia y artículo 3 de la ley 1437 de 2011.

5. CONDICIONES DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento del INDEV con una persona natural o jurídica se hará bajo la figura de contratación directa conforme las siguientes condiciones:

5.1. OBJETO:

El contrato de arrendamiento a suscribirse por el INDEV tendrá como objeto **"ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE DENOMINADO - LOCAL COMERCIAL No. 234, MÓDULO A UBICADO EN EL PARQUE COMERCIAL LA HERRADURA DEL MUNICIPIO DE YOPAL".**

5.2. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo para la ejecución del contrato será de **UN (1) AÑO,** contados a partir del cumplimiento de los requisitos de forma, consagrados en el artículo 39 de la ley 80 de 1993, perfeccionamiento, ejecución y pago consagrados en el artículo 41 de la ley 80 de 1993, artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015, compilatorio del Art. 34 del decreto 1510 de 2013, y la suscripción de la firma del acta de inicio.

5.3. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El objeto del contrato deberá ser ejecutado por el contratista en el municipio de Yopal y en coordinación con la Subgerencia Administrativa y Financiera.

5.4. FORMA DE PAGO:

El arrendatario pagará el objeto del contrato así: La suma de **DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($243.487)** mensuales, los cuales deberán ser cancelados dentro de los diez (10) primeros días de cada mes en la cuenta de recaudo que para el efecto disponga el Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal.

El arrendatario notificará al Instituto el pago del canon de arrendamiento mensual y requerirá la factura correspondiente ante la Subgerencia Administrativa y Financiera de la entidad.

5.5. INCLUSIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

Por medio del presente documento se deja constancia que el presente objeto contractual se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

NIVEL	CÓDIGO UNSPSC	NOMBRE
SEGMENTO	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios administrativos.
FAMILIA	80130000	Servicios Inmobiliarios
CLASE	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones
PRODUCTO	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5.6. PLAZO PARA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

La liquidación del contrato a suscribirse se realizará de mutuo acuerdo dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del Plazo de Ejecución y en todo caso se dará aplicación a los términos consagrados en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007.

5.7. SUPERVISÓN DEL CONTRATO

Para la buena ejecución, seguimiento y el cabal cumplimiento del objeto del presente contrato se designa a la SUBGERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA o quien haga sus veces, como Supervisor del contrato, quien por delegación atenderá al cumplimiento del principio de responsabilidad consagrado en el artículo 26 de la ley 80 de 1993 y artículo 3 de la ley 1474 de 2011.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL Y RUBROS QUE LO COMPONEN.

Para estimar el valor del contrato se tuvo en cuenta lo dispuesto en la Resolución No. 007 de fecha 19 de enero de 2026, por medio de la cual el Instituto de Vivienda, Gestión Urbana y Rural de Yopal 2020 "INDEV", actualizó los valores de los cánones de arrendamiento mensual de los locales del Parque Comercial La Herradura para la vigencia 2026", el cual corresponde para el **LOCAL COMERCIAL No. 234, MÓDULO A,** del Parque Comercial La Herradura, al valor mensual de: **DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($243.487).**

A partir del 01 de enero de 2027, el valor del canon de arrendamiento se actualizará conforme al Índice de Precios al Consumidor.

6.1. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Toda persona natural o jurídica interesada en suscribir un contrato de arrendamiento, para ejercer su actividad comercial en el Parque Comercial La Herradura, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a. Solicitud escrita en la que haya manifestado su interés en tomar en arrendamiento un local comercial del Parque Comercial La Herradura, en la que indique nombre de la persona natural o jurídica solicitante, dirección de domicilio, datos de notificación personal y electrónica y actividad económica a desarrollar.
b. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del solicitante y/o representante legal.
c. Certificado de existencia y representación legal en los casos en los que aplique.
d. Fotocopia del Registro Único Tributario.
e. Certificado de antecedentes fiscales, disciplinarios y de policía.
f. Certificado que acredite que no se encuentra inmerso en medidas correctivas por infracción al Código Nacional de Policía.
g. Certificación de no encontrarse incurso en Inhabilidades por delitos sexuales.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

(Tipificación, Estimación y Asignación de los Riesgos Previsibles que puedan afectar el Proceso de Contratación)

Anexo matriz de riesgo.

8. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto No 1082 de 2015, compilatorio del Art. 77 del Decreto 1510 de 2013, (no obligatoriedad de garantías), en los procesos de contratación de la modalidad directa las garantías no son obligatorias, luego para el caso en concreto la entidad NO hará uso de esta facultad.

9. DE LOS ACUERDOS COMERCIALES INTERNACIONALES

Conforme a lo establecido en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación Versión M-MAC-CPC-06, literal C, inciso primero, expedido por Colombia Compra Eficiente, las entidades Estatales no deben hacer el Análisis de los Acuerdos Comerciales para los procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación Directa; lo cual aplica para el presente objeto contractual.

10. RESPONSABLES DEL ESTUDIO PREVIO

Elaboró Componente Técnico Firma: Nombre: **DIANA CAROLINA GRANADOS PUENTES** Cargo: Profesional Contratado.	Elaboró Componente Financiero: Firma: Nombre: **ROCIO QUINTANILLA GALVIS** Cargo: Subgerente Administrativa y Financiera
Revisó Componente Jurídico: Firma: Nombre: **OSCAR BELTRAN PEREZ** Cargo: jefe de Oficina Asesora Jurídica	Aprobó: Firma: Nombre: **NELSON NADYN NIETO RAMÍREZ** Cargo: Gerente