**ESTUDIO PREVIO**

**OBJETO:** ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 35 N 33-15, PARA EL PROGRAMA DE PERSONA MAYOR, EN EL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA.

**CLASE DE CONTRATO**: ARRENDAMIENTO

**PRESUPUESTO OFICIAL**: DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M.L.C ($ 2.946.938,78)

**MODALIDAD DE SELECCIÓN**: CONTRATACIÓN DIRECTA, LITERAL h) LEY 1150 DE 2007 Y EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9 de DECRETO 1082 de 2015.

**FECHA ELABORACIÓN:** 7 DE SEPTIEMBRE DE 2026.

**MARCO LEGAL.**

Como se trata de contratación de directa – contrato de arrendamiento-, lo cual constituye una modalidad de contratación directa, conforme a lo establecido en la Ley 1150 de 2007, la entidad puede suscribir los contratos de esta naturaleza sin necesidad de acudir a una selección previa del contratista mediante concurso público.

De igual manera, para adelantar esta contratación directa, es necesario que se cumplan con los requisitos que exige el artículo 2.1.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, sin que se exijan condiciones adicionales a las previstas en la norma en cita la cual reza:

*1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.*
*2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.*
*3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.*
*4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.*
*5. justificación de los factores de selección*
*6. el análisis de riesgo y la forma de mitigarlo.*
*7. las garantías que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratación*
*8. La indicación de si el proceso de contratación esta cobijado por un acuerdo comercial, el presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía*
*9. supervisión del contrato*

*10. análisis del sector*

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

### 1.1 ANTECEDENTES.

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: 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; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

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.

La Alcaldía Municipal de **Salgar - Antioquia** dentro de su infraestructura cuenta con la **SECRETARIA LOCAL DE SALUD Y BIENESTAR SOCIAL,** pero se observa que no tiene espacios adicionales en su infraestructura para albergar el inmobiliario y las atenciones que ameritan el programa de adulto mayor, y en consecuencia al contrato *SP-CI-009-2026 CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA PARA LA REPOTENCIACIÓN Y RESTAURACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO DÍA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA.* Se debe de desocupar la edificación para la intervención.

La Constitución Política prevé en el artículo 2° como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución: "Facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación...".

Una de las funciones básicas del Municipio es garantizar a la comunidad la atención oportuna en cada una de las actividades que realizan las Secretarías de la Administración Municipal, en las diferentes actividades logrando mantener el avance y mejoramiento de los programas que han sido asignados a cada uno de los servidores que allí laboran. De otro lado la Secretaría Local de Salud y Bienestar Social requiere desarrollar programas y actividades propias de sus funciones en el Municipio.

Consecuentemente, para cumplir con los diferentes programas propuestos por el gobierno nacional, departamental y municipal se hace necesario la contratación de un bien inmueble que permita resguardar el mobiliario y la funcionalidad del programa de Adulto mayor mientras se ejecuta el proceso de repotenciación y restauración integral del Centro Día.

La necesidad que presenta la Secretaria Local de Salud y Bienestar Social, se explica en la ausencia de espacios de propiedad del municipio que puedan ser utilizados para el desarrollo de las diferentes actividades que ameriten atención a la población.

**ALINEACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL**

| |
|---|
| **Nombre del programa o proyecto**<br>Unidos por la Inclusión Social<br>**Indicador de producto**<br>Servicio de atención y protección integral al adulto mayor<br>**Dependencia responsable**<br>Secretaria de salud y bienestar social<br>**CÓDICO BPIN**<br>2024056420008<br>**NOMBRE DEL PROYECTO**<br>Fortalecimiento de la atención integral del adulto mayor del municipio de Salgar, Antioquia<br>**PRODUCTO MGA**<br>4104008 Servicio de atención y protección integral al adulto mayor |

**1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:** La contratación de arrendamiento de un bien inmueble, se requiere para dar cumplimiento a todas las actividades relacionadas con la administración y funcionamiento del MUNICIPIO DE SALGAR en un estricto sentido y conservación legal.

**2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:**

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 35 N 33-15, PARA EL PROGRAMA DE PERSONA MAYOR, EN EL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA.

**2.1 CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE DIENES Y SERVICIOS**

Código UNSPSC

80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

**2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:**

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos.
2. Mantener en el inmueble, los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
3. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo III de la ley 820 de 2003.

**2.3. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE:**

a) Cancelar el canon de arrendamiento al propietario del inmueble, en la forma y plazo pactado.
b) Efectuar las retenciones de Ley y de impuestos de acuerdo a las normas vigentes y a sus posteriores modificaciones.

**2.4 PLAZO:** El plazo del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el treinta (30) de diciembre de 2026, o hasta agotar los recursos.

**3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

Dispone el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 que: *"La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas..."*

***Contratación directa:*** *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*

*i) Contratos de arrendamientos....*

**4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** Para el análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, se consideró las siguientes variables:

**4.1. ANÁLISIS TÉCNICO:** Para determinar el inmueble se tuvo en cuenta la ubicación, naturaleza del objeto contractual, las obligaciones vinculadas con el contrato, los resultados finales y la necesidad que se pretende satisfacer.

**4.2. ANÁLISIS FINANCIERO:**

**4.2.1. IMPUESTOS DEL CONTRATO:** De acuerdo al tipo de contrato y/o convenio y las características tributarias del contratista, el Municipio de Salgar deberá efectuar al momento de cada pago las retenciones y deducciones propias de Ley.

Como agente retenedor nombrado por la **DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN**; el Municipio de Salgar realizara las respectivas retenciones en la fuente y sobre IVA a que haya lugar de acuerdo a las características tributarias de cada contratista.

En el Municipio de Salgar opera la retención o cobro anticipado del impuesto de industria y comercio - RETEICA, y se retiene al momento del pago de acuerdo a la tarifa de la actividad CIIU del contratista.

Igualmente, el Municipio de Salgar deberá deducir las siguientes estampillas, de acuerdo al tipo de contrato y características propias del contratista.

| NOMBRE | PORCENTAJE | NORMA | OBSERVACION |
|---|---|---|---|
| Estampilla Adulto mayor | 4 | Acuerdo 022 de 2024 | Están exentos de esta estampilla los convenios interadministrativos, convenios y/o contratos con organismos comunales y entidades sin ánimo de lucro. |
| Estampilla Procultura | 2 | Acuerdo 022 de 2024 | Están exentos de esta estampilla los convenios interadministrativos, convenios y/o contratos con organismos comunales y entidades sin ánimo de lucro. |
| Tasa Prodeporte | 1,5 | Acuerdo 022 de 2024 y Ley 2023 de 2020 Art. 4 parágrafo | Están exentos de esta estampilla los convenios interadministrativos, convenios y/o contratos con organismos comunales y entidades sin ánimo de lucro y los contratos de prestación de servicios personales |
| Estampilla Projusticia Familiar | 2 | Acuerdo 022 de 2024 y Ley 2126 de 2021 Art. 23 parágrafo | Están exentos de esta estampilla los convenios interadministrativos, convenios y/o contratos con organismos comunales y contratos de prestación de servicios personales, cuyo valor mensual sea inferior a 10 SMMLV |

**4.3. VALOR Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato de arrendamiento será por la suma de. DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS M.L.C ($ 2.946.938,78). Que el municipio cancelará de la siguiente manera una (1) cuota por un valor de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON SETENTA Y OCHO CENTAVOS ($736.736,78) y tres (3) cuotas por valor de SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS M.L. ($736.734). Se pagarán los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, iniciando en el mes de octubre 2026 previa presentación de la cuenta de cobro. La última cuota estará supeditada a la liquidación del contrato, previa la presentación de la cuenta de cobro final de cumplimiento del objeto contractual, documentos que acrediten el pago de sus obligaciones en el sistema de salud, con certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

**4.4. IMPUTACIÓN Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:** EL MUNICIPIO atenderá el pago del valor del contrato con cargo al rubro **2.3.2.02.02.007** disponibilidad **490 del 1 de septiembre** con cargo a la actual vigencia fiscal.

**5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:**

El Municipio de **Salgar** de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y en el Decreto Nacional **1082 de 2015,** hará uso de la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, teniendo en cuenta el objeto contractual para satisfacer la necesidad de la Entidad.

**A) Capacidad jurídica.**

Entendida como la aptitud de una persona para ser titular de derechos y obligaciones; de ejercer los primeros y contraer los segundos en forma personal y comparecer a juicio. La capacidad jurídica permite crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Sobre la capacidad, el código civil en su artículo 1502 contempla que:

*"… para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

1. *Que sea legalmente capaz;*

2. *Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;*

3. *Que recaiga sobre un objeto licito;*

4. *Que tenga una causa licita.*

*La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma y sin el ministerio o la autorización de otra…"*

Así mismo el artículo 1503del Código Civil, establece la presunción que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley, expresamente considera o declara incapaces.

La Ley 80 de 1993 en su artículo 6 señala que pueden celebrar contratos con entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces por las disposiciones vigentes, los consorcios y uniones temporales.

Por ende, para establecer la capacidad jurídica de las personas naturales o jurídicas interesadas en el proceso de selección, la entidad solicitará los documentos que por Ley sean del caso, no sin antes advertir que de acuerdo el Decreto **1082 de 2015** los oferentes no podrán subsanar la falta de capacidad para presentar la oferta.

**REQUISITOS TÉCNICOS**

**1. Capacidad o Formación Académica, Técnica, Tecnóloga o Profesional:**

**a) Persona Natural**:

El contratista deberá acreditar mediante certificado de libertad y tradición que es el propietario del bien inmueble.

**b) Persona Jurídica:**

Acreditar en su cámara de comercio que dentro de su objeto social está en la capacidad de ejecutar la actividad a contratar.

**6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:**

**a. RIESGOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES:**

**Tipificación:** Cuando el contratista incumpla las obligaciones surgidas del contrato estatal.

**Asignación**: Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad.

**7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA O NO DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

NO se obliga a constituir a favor del **MUNICIPIO**, póliza única de garantía cumplimiento del servicio. Toda vez que se trata de una **CONTRATACION DIRECTA** y de acuerdo **al Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015**.

Conforme a la facultad prevista en el decreto **1082 de 2015** y dado que: (i) que se trata de una modalidad de **contratación directa**, (ii) que existen mecanismos idóneos para hacer el control del contratista como es una interventoría cercana realizada mes a mes, (iii) la posibilidad de

aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista y (iv) De acuerdo a la naturaleza del contrato el riesgo vinculado con el contrato es mínimo; en consecuencia no se exigirán garantías de que trata el **artículo 2.2.1.2.3.1.1. Del decreto 1082 de 2015**; las medidas de control anunciadas en este párrafo son idóneas y suficientes para garantizar el cumplimiento y para minimizar los riesgos inherentes al contrato.

**8. ACUERDO COMERCIAL:** El presente proceso de contratación no está cobijado por Acuerdos Internacionales o tratados de libre comercio con Guatemala y la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN**.**

**9. SUPERVISIÓN:** La ejecución del contrato contará con una supervisión que será ejercida por la Secretaria Local de Salud y Bienestar Social quien tendrá como función verificar el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el Contratista.

**10. ANÁLISIS DEL SECTOR:** Se realizó analizando antecedentes de contratos de arrendamientos con características técnicas similares a los que en la actualidad se requieren, para ello se analizan procesos de la Entidad y de otras Entidades públicas que han realizado contratación de servicios entre los cuales se encuentran los siguientes contratos suscriptos por diferentes entidades:

| ENTIDAD CONTRATANTE | PROCESO | OBJETO | TIEMP | VALOR TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Alcaldía Salgar | SG-ARR-004-2025 | Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 29 # 30-24 sector chambery del municipio de salgar para la custodia y conservación del archivo municipal, debido al mantenimiento de la infraestructura del palacio municipal | 2.5 MESES | $4.465.500 |
| Alcaldía Salgar | SS-ARR-002-2026 | "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, UBICADO EN LA CALLE 28 NUMERO 29 52 SEGUNDO PISO, PARA LA ATENCIÓN Y DESARROLLO DEL PROGRAMA PRIMERA INFANCIA RURAL DE ICBF,<br>EN EL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA" | 11 meses | $9.690.000 |

Por todo lo expuesto EL **MUNICIPIO DE SALGAR,** concluye que la necesidad, conveniencia y oportunidad de celebrar el contrato de ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 35 N 33-15, PARA EL PROGRAMA DE PERSONA MAYOR, EN EL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA.

Elaboro:

**DANIELA VANEGAS TABARES**
Secretaria local de Salud y Bienestar Social

| | **Nombre - Cargo** | **Fecha** |
|---|---|---|
| **Proyectó y Elaboró** | Daniela Vanegas Tabares - Secretaria local de Salud y Bienestar Social | |
| **Revisó y Aprobó** | | |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma. | | |