ESTUDIOS PREVIOS
MANUAL DE CONTRATACIÓN

ENTIDAD	EMPRESAS PÚBLICAS DE HISPANIA S.A E.S.P
TIPO DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE 700 METROS CUADRADOS PERTENECIENTE AL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 004-41222, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HISPANIA - ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL RECICLAJE Y MANEJO DE MATERIAL APROVECHABLE DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE HISPANIA S.A E.S.P.
PRESUPUESTO	CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000)
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
PLAZO	CIENTO SIETE (107) DÍAS CALENDARIO, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO, SIN EXCEDER EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Los fines del Estado se encuentran estipulados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, el cual dispone: *"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".*

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece: *"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 (...)".*

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 preceptúa: *"De los fines de la contratación estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, 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 (...)".*

Así mismo, los artículos 13 y 40 de la misma Ley disponen la normatividad aplicable y el contenido de los contratos estatales, y establecen:

> *"De la normatividad aplicable a los contratos estatales (...) Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley (...)" – "Del contenido del contrato estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración".*

De acuerdo con lo anterior, el Código Civil, en el Título XXVI – Del contrato de arrendamiento, contempla dicho contrato en los siguientes términos:

Artículo 1973 (Ley 84 de 1873): *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Artículo 1981 (Ley 84 de 1873): *"Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales".*

De lo esbozado, deberá entenderse en términos de la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado, al tenor de lo expresado por el Magistrado Ponente Alfonso Sarmiento Castro, en la sentencia TAD-CUN-SIII-0144-2010, sobre la aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales:

"(...) Está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, en los artículos 32 y 40, es decir por el texto mismo del contrato, pues este constituye ley para las partes. La determinación de las prórrogas, renovación y los aspectos propios del arrendamiento, deben evaluarse a partir del acuerdo conforme a la totalidad de las partes del negocio, sin que pueda ser posible, en principio, aplicar disposiciones que no fueran pactadas expresamente, salvo que no haya disposición concreta de determinada situación. En esta medida la aplicación de

las normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal se encuentran limitadas al contrato, y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento (…)".

> *"(…) Las disposiciones que regulan los actos de naturaleza comercial se fincan en los conceptos de ánimo de lucro, igualdad y libre competencia de los comerciantes, por cuanto el principio rector que se protege es la libertad de empresa y el interés particular expresado en la autonomía privada de la voluntad, resultando claro que estos presupuestos no pueden ser asumidos indiscutiblemente por la Administración estatal, por cuanto siempre el órgano estatal buscará efectuar actos negociales para un bien superior, que es el interés general y la adecuada prestación del servicio público, pero no en el entendido de buscar un lucro privado o satisfacción unilateral, así que el negocio jurídico estatal siempre debe evaluarse en un nivel vertical de protección al bien común, y no horizontal como lo establece el ordenamiento comercial (…)".*
>
> *"(…) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L.80/93 (…)".*

En virtud de lo anterior, es claro que, conforme lo indicado en el artículo 518 del Código de Comercio, y pese a ser una norma de orden público en el derecho privado, no podrá ser aplicado y extendido a las estipulaciones contractuales pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado bajo el régimen del estatuto de contratación estatal, pues este impone a los servidores públicos el deber de cumplir con los fines y cometidos estatales de la contratación, y a los particulares contratistas –en este caso **el arrendador**– el deber de colaboración con el logro de los fines y la función social del contrato, sin perjuicio del derecho individual a obtener utilidades en la ejecución del mismo, por lo que prima el interés general sobre el individual.

Corresponde al Gerente General de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., en su calidad de representante legal y ordenador del gasto de la Entidad, de conformidad con el artículo 7 del Manual de Contratación del año 2013 expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., dirigir la acción administrativa de la Empresa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

El Artículo 7 del Manual de Contratación del año 2013 expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P.: *"La competencia para contratar en nombre y representación de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., se encuentra en cabeza del Gerente, quien es el Representante Legal y ordenador del gasto".*

De ello resulta imperioso precisar que a las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P. le corresponde, en virtud de los principios de planeación, transparencia, economía, eficiencia y eficacia, y conforme al imperativo legal que le asiste, satisfacer

sus necesidades de infraestructura física para garantizar la continua y eficiente prestación de los servicios públicos. Para ello, bajo la figura del contrato de arrendamiento, la Entidad puede tomar el uso y goce de bienes de particulares que cumplan con las condiciones requeridas para sus fines misionales, reconociendo por ello un canon de arrendamiento a favor del propietario.

El lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 004-41222, ubicado en el municipio de Hispania – Antioquia, del cual hace parte el globo de terreno de 700 metros cuadrados objeto del presente estudio, es de propiedad del señor JUAN FERNANDO CARMONA HERRERA, siendo un inmueble idóneo y susceptible de ser tomado en arrendamiento por la Entidad, para el óptimo desarrollo de las actividades a su cargo.

Con el propósito de contar con un espacio físico idóneo y de contribuir al adecuado manejo, aprovechamiento y disposición del material reciclable generado en el municipio, las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P. considera necesario tomar en arrendamiento setecientos metros cuadrados (700 m2), pertenecientes al lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 004-41222, ubicado en el municipio de Hispania – Antioquia, con destino al desarrollo de actividades relacionadas con el reciclaje y el manejo de material aprovechable.

Esta necesidad obedece a la conveniencia de fortalecer la gestión integral de residuos sólidos en el municipio, particularmente en su componente de aprovechamiento, requiriendo un espacio físico idóneo para el acopio, clasificación y manejo de material reciclable, lo cual incide directamente en el desarrollo social y ambiental del municipio, en concordancia con la responsabilidad de la Entidad de propender por la prestación eficiente del servicio público de aseo en su componente de aprovechamiento.

Adicionalmente, la celebración del presente contrato de arrendamiento se enmarca dentro de la naturaleza jurídica y misional de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., orientada a garantizar la prestación eficiente del servicio público domiciliario de aseo –particularmente en su componente de aprovechamiento de residuos sólidos–, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 142 de 1994 y en la política nacional de aprovechamiento y economía circular, promoviendo así la sostenibilidad ambiental y el adecuado manejo del material reciclable generado en su área de influencia.

Ahora bien, teniendo en cuenta lo anterior, la Empresa estudió la propuesta presentada por el señor JUAN FERNANDO CARMONA HERRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.879.105, en calidad de ARRENDADOR, quien manifestó su interés y disposición de entregar en arrendamiento a la Empresa (ARRENDATARIO), el globo de terreno de setecientos metros cuadrados (700 m2) antes descrito, con destino al desarrollo de actividades relacionadas con el reciclaje y el manejo de material aprovechable, y cuyo inmueble cumple con las condiciones técnicas para satisfacer la necesidad planteada.

La necesidad de contratación aquí descrita corresponde al arrendamiento de un bien inmueble necesario para el funcionamiento y cumplimiento de los fines misionales de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., para lo cual la Entidad asumirá el pago de un canon de arrendamiento periódico. Dicha erogación cuenta con el respectivo respaldo en el presupuesto de gastos de la Entidad y se encuentra articulada con los lineamientos de su Plan Anual de Adquisiciones (PAA).

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.

2.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE 700 METROS CUADRADOS PERTENECIENTE AL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 004-41222, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE HISPANIA - ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL RECICLAJE Y MANEJO DE MATERIAL APROVECHABLE DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE HISPANIA S.A E.S.P.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO:

El alcance del presente contrato comprende la entrega material y el uso y goce, por parte del ARRENDADOR, de un área delimitada de setecientos metros cuadrados (700 m2) perteneciente al lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 004-41222, ubicado en el municipio de Hispania, Antioquia. El área arrendada será destinada exclusivamente por las Empresas Públicas de Hispania S.A. E.S.P. (ARRENDATARIO) para el desarrollo de su operación logística y misional, lo cual incluye el acopio, clasificación, compactación y almacenamiento temporal de material reciclable, así como el parqueo de los vehículos vinculados a dicha actividad.

Asimismo, el alcance faculta al ARRENDATARIO para realizar, por su cuenta y riesgo, las adecuaciones físicas provisionales, instalación de equipos operativos, gestión de servicios públicos y el trámite de los permisos ambientales requeridos para el funcionamiento del centro de acopio. Por su parte, el ARRENDADOR se obliga a garantizar el acceso continuo, libre y seguro del personal y parque automotor del ARRENDATARIO al área arrendada durante toda la vigencia del contrato. Al finalizar el plazo, el lote será restituido en las condiciones pactadas, salvo el deterioro natural por su uso legítimo.

2.3. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS: The United Nations Standard Products and Services Code / Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas / códigos UNSPSC

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código – Producto	Nombre – Producto
80000000	80130000	80131500	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

Nota: La presente clasificación es meramente enunciativa del objeto a contratar, en ningún caso se usará para verificar experiencia o el objeto social del proponente.

2.4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN.

- No aplica

2.5. OBLIGACIONES

2.5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Conceder a título de arrendamiento el bien inmueble descrito en el presente estudio: setecientos metros cuadrados (700 m2) pertenecientes al lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N° 004-41222, ubicado en el municipio de Hispania – Antioquia, para que el Arrendatario desarrolle allí actividades relacionadas con el reciclaje y manejo de material aprovechable.

2. Entregar el inmueble en las condiciones acordadas y suscribir, de manera conjunta con el supervisor designado por la Empresa, el acta de inventario de entrega al inicio del contrato.

3. Recibir el inmueble al finalizar el contrato y suscribir, de manera conjunta con el supervisor designado por la Empresa, el acta de inventario de recibo final.

4. Expedir la factura o cuenta de cobro (con el cumplimiento de los requisitos legales y fiscales aplicables) por concepto de canon de arrendamiento y radicarla ante la Empresa de conformidad con lo establecido en la forma de pago.

5. Cumplir con las exigencias del supervisor del contrato, prestando la máxima colaboración en todo momento para facilitar la debida supervisión.

6. Responder, en los plazos que la Empresa establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que se le formulen.

7. No ofrecer pagos, dádivas o prebendas a los funcionarios de la Empresa.

8. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrabamientos.

9. Suscribir el acta de terminación y liquidación del contrato, incluyendo el caso de terminación anticipada por mutuo acuerdo o incumplimiento.

10. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil.

2.5.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (EMPRESAS PÚBLICAS DE HISPANIA S.A. E.S.P.)

1. Pagar el canon de arrendamiento pactado dentro de los plazos señalados en el contrato, previa presentación de la cuenta de cobro por parte del Arrendador.

2. Llevar a cabo la supervisión del contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en la Ley 1474 de 2011, ejerciendo la vigilancia mediante el seguimiento técnico, administrativo, contable, financiero y jurídico sobre el cumplimiento del objeto, a través del funcionario o contratista que para tal fin designe el Gerente.

3. Elaborar, a través del supervisor del contrato, las actas de inventario de entrega inicial y de recibo final del inmueble, así como proyectar las actas de terminación y/o liquidación a que haya lugar.

4. Responder por todos los daños que se ocasionen por deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, para lo cual deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

5. Cumplir con los trámites correspondientes ante las autoridades competentes (Planeación, Salud, Ambiente y demás) que resulten aplicables al desarrollo de la actividad de reciclaje y manejo de material aprovechable.

6. Obtener y mantener vigentes, durante la ejecución del contrato, las autorizaciones, permisos o licencias ambientales que resulten exigibles para el desarrollo de su actividad operativa.

7. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias de su legítimo interés.

8. No subarrendar, ceder o transferir el contrato de arrendamiento sin autorización previa y escrita del arrendador.

9. Efectuar las reparaciones locativas a que haya lugar producto de su operación.

10. Poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de realizar mejoras o reparaciones estructurales necesarias, y permitir que el arrendador las lleve a cabo.

11. No realizar obras o modificaciones al inmueble sin el consentimiento expreso y por escrito del arrendador.

12. No realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas que excedan la vocación del predio, desarrollando la actividad de reciclaje con estricto cumplimiento de la normatividad ambiental y sanitaria vigente.

13. Responder económicamente por los daños causados por sus operarios, dependientes o terceros vinculados a la Empresa en el bien objeto de este contrato.

14. Responder por los bienes y materiales que almacene en el predio, adoptando las medidas de seguridad necesarias.

15. Asumir a su cargo los impuestos y/o tasas que se causen con ocasión estricta del ejercicio de su actividad económica u operativa en el inmueble.

16. Devolver el inmueble arrendado a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

17. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil, y aquellas que se estimen convenientes para la ejecución del presente contrato.

Resultados exigidos: El supervisor del contrato deberá elaborar el acta de inventario que describa el estado del inmueble, tanto al momento de recibirlo materialmente por parte del Arrendador al inicio del contrato, como al momento de restituirlo al finalizar el mismo. Dichas actas deberán ser suscritas por las partes y el supervisor.

2.6. PLAZO DE EJECUCIÓN: CIENTO SIETE (107) DÍAS CALENDARIO, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO, SIN EXCEDER EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026.

2.7. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El contrato se encuentra respaldado por el certificado de disponibilidad presupuestal – CDP N° 147 del 11 de septiembre de 2026, expedido por el Técnico Administrativo o quien haga sus veces según detalle:

PROGRAMA	DESCRIPCIÓN	VALOR	FUENTE
2.1.2.02.02	Arrendamientos Inmuebles Administrativo Aseo	$ 5.000.000	Recursos Propios

2.8. LUGAR DE EJECUCIÓN: Municipio de Hispania – Antioquia.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: *"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".*

Que de conformidad con el literal a, artículo 35 del Manual de Contratación del año 2013 expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P.:

"Contratación Directa: La Empresa podrá seleccionar al contratista, en los casos que se enunciaran en este manual".

Que de conformidad con el artículo 36 del **Manual de Contratación** expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P.:

"Artículo 36°.- Contratación Directa: Los procesos de selección que se adelanten bajo esta modalidad, se podrán contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas, se surtirán a través de una solicitud de oferta la cual será suscrita por el Gerente; en ella se señalarán los requisitos habilitantes y demás aspectos necesarios que permitan hacer un ofrecimiento, cuya favorabilidad se determinará mediante la comparación de la misma con los requisitos establecidos en la solicitud realizada por la Empresa."

"Serán causales de contratación directa, por parte de la Empresa, los contratos que se sujeten a las siguientes reglas: Por razones diferentes a la cuantía.– La Empresa contratará directamente en los siguientes casos:

1. Contratos de Prestación de Servicios Profesionales, con persona natural o jurídica, previa verificación de experiencia e idoneidad.

2. Contratos de Prestación de Servicios Técnicos y/o Tecnológicos.

3. Contratos para el desarrollo de actividades científicas.

4. Para la ampliación, actualización o modificación del software ya instalado en la Empresa, respecto del cual el autor tenga registrado con exclusividad el derecho de propiedad.

5. Convenios y/o contratos interadministrativos, convenios de cooperación con entidades públicas, privadas u organismos internacionales, siempre que las actividades tengan relación directa con el objeto social de la Empresa. 6. Contratos cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.

7. El arrendamiento de inmuebles.

8. El Comodato.

9. Compra de bienes inmuebles."

Como se observa, el numeral 7 del artículo 36 del Manual de Contratación de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P. contempla expresamente "el arrendamiento de inmuebles" como causal autónoma de Contratación Directa, sin distinguir si la Entidad actúa como arrendadora o como arrendataria del bien; por lo que dicha causal resulta plenamente aplicable al presente proceso, en el cual las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P. tomará en arrendamiento, en calidad de arrendatario, un bien inmueble de propiedad de un particular.

En consecuencia, tratándose el presente proceso de la toma en arrendamiento de un bien inmueble para satisfacer las necesidades de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., resulta procedente adelantar la presente contratación bajo la modalidad de Contratación Directa, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y con el numeral 7, artículo 36, del Manual de Contratación del año 2013 expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

4.1. VALOR ESTIMADO: El valor estimado del contrato es por la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000)**, correspondiente al canon total de arrendamiento durante el plazo de ejecución del contrato. Este valor se discrimina de la siguiente manera:

Tres (3) meses de arrendamiento, por un canon mensual de Un Millón Cuatrocientos Veintiocho Mil Quinientos Setenta y Un Pesos M/L ($1.428.571).

Quince (15) días de arrendamiento, equivalentes a un pago proporcional de Setecientos Catorce Mil Doscientos Ochenta y Siete Pesos M/L ($714.87).

En el valor estimado se incluye los impuestos, tasas, contribuciones y demás costos (directos e indirectos) que debe asumir el contratista para la ejecución del contrato.

4.2. IMPUESTOS:

Las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., con base en los Acuerdos Municipales y disposiciones legales vigentes, determina el cobro de estampillas a todas las cuentas u órdenes de pago a favor de personas naturales y jurídicas que realicen actos y operaciones con el Municipio y las entidades descentralizadas y entidades del orden nacional y Departamental correspondientes a las siguientes tarifas:

DEDUCCIÓN	PERSONA NATURAL	PERSONA JURÍDICA
Estampilla adulto mayor	4%	4%
Estampilla pro-cultura	1.5%	1.5%
Industria y Comercio - ICA	1%	1%
Estampilla pro-hospital	1%	1%
Tasa pro-deporte	1.5%	1.5%
Retención en la Fuente sujeto a condición tributaria.		

En caso de omitirse en la tabla de referencia algún impuesto, no se exime al contratista de efectuar el pago, y tampoco a Las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., de retenerlo en primacía del principio de Legalidad.

En todo caso es responsabilidad del Contratista previa presentación de la propuesta o aceptación de la propuesta consultar el valor de los Impuestos.

Las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., efectuará las Retenciones Legales de conformidad con la información contenida en el RUT de cada Contratista y el Estatuto Tributario del Municipio de Hispania.

4.3. FORMA DE PAGO: De conformidad con el acuerdo establecido entre las partes, las Empresas Públicas de Hispania S.A. E.S.P., en su calidad de ARRENDATARIO, pagará al ARRENDADOR el valor total del contrato, correspondiente a la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000), mediante un (1) solo pago, el cual se hará a partir del día veinte (20) de diciembre de 2026.

Requisitos para el pago: Para proceder con el trámite del pago, el ARRENDADOR deberá presentar y radicar previamente a los siguientes documentos:

- Factura electrónica de venta o cuenta de cobro (según su responsabilidad frente al impuesto sobre las ventas - IVA y su régimen tributario).
- Informe o certificación de cumplimiento a satisfacción, debidamente suscrito por el supervisor designado.
- Certificación bancaria a nombre del ARRENDADOR (no mayor a 30 días de expedición).
- Planilla de liquidación y pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud y pensión), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003.

Retenciones: El valor a desembolsar en la fecha estipulada estará sujeto a los respectivos descuentos por concepto de retención en la fuente, retención de ICA y las estampillas municipales y departamentales a que haya lugar, conforme a la normatividad tributaria vigente.

El pago se realizará mediante el ordenador del gasto o quien haga sus veces y estará sujeto al recaudo.

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, aplicable por remisión del Manual de Contratación de la Entidad, las Empresas Públicas de Hispania S.A. E.S.P. adelantaron el análisis del mercado inmobiliario y la comparación de las condiciones para determinar la favorabilidad del bien inmueble a arrendar, arrojando las siguientes conclusiones:

El municipio de Hispania, dada su extensión territorial y su dinámica inmobiliaria de vocación predominantemente agrícola y residencial, presenta una oferta altamente limitada de predios que cuenten con la extensión, infraestructura o características topográficas necesarias para el desarrollo de actividades industriales, logísticas o de manejo de residuos sólidos.

Al verificar el mercado local, se evidencia que los lotes de gran extensión (superiores a 500 m2) ubicados cerca de la cabecera municipal o con vías de acceso para tráfico pesado, suelen estar destinados a la agroindustria (beneficiaderos, fincas cafeteras) o proyectos de parcelación, lo que eleva sus costos de arrendamiento o restringe su uso. Encontrar un predio con vocación para instalar un centro de acopio de material aprovechable y reciclaje resulta complejo, ya que este requiere estar en una zona

que no genere afectaciones por ruido, olores o impacto visual a la comunidad residencial, pero que al mismo tiempo esté lo suficientemente cerca de la ruta de recolección para no incurrir en sobrecostos de combustible y tiempos de desplazamiento.

Por otro lado, analizadas las opciones disponibles en el municipio y contrastadas con la necesidad misional de la Entidad, el terreno de 700 m2 perteneciente al lote de mayor extensión con matrícula inmobiliaria N° 004-41222, de propiedad del señor JUAN FERNANDO CARMONA HERRERA, resulta ser la alternativa idónea y la oferta más favorable por las siguientes razones:

El área de 700 m2 es óptima para las zonas de maniobra de vehículos recolectores, instalación de básculas, separación de materiales, prensado y acopio temporal. Un área menor generaría hacinamiento de los residuos y riesgos operativos, mientras que un área mayor representaría un gasto innecesario para la Empresa.

Accesibilidad vehicular: El predio cuenta con las condiciones de acceso necesarias para el ingreso y salida fluida de los vehículos de recolección de las Empresas Públicas de Hispania S.A. E.S.P. y de los camiones de carga que posteriormente retiran el material comercializado, garantizando la eficiencia en los tiempos de operación.

Mitigación de impactos socioambientales: Su ubicación estratégica permite el desarrollo de la actividad de manejo de material aprovechable sin alterar la tranquilidad de zonas netamente residenciales, facilitando además el cumplimiento de la normatividad ambiental y sanitaria.

Finalmente, desde el punto de vista financiero, el valor estimado del contrato asciende a $5.000.000 por un periodo de tres (3) meses y quince (15) días, lo que equivale a un canon mensual de $1.428.571.

Al dividir este canon mensual entre los 700 m2 arrendados, se obtiene un valor aproximado de $2.040 pesos por metro cuadrado al mes. De acuerdo con el sondeo del mercado inmobiliario regional para predios con vocación de patio-taller, bodegaje al aire libre o uso industrial en el Suroeste antioqueño, este valor se encuentra dentro de los márgenes más competitivos y razonables (e incluso por debajo del promedio de lotes comerciales).

En virtud de lo expuesto, se concluye que la oferta presentada por el señor JUAN FERNANDO CARMONA HERRERA satisface integralmente las necesidades identificadas por la Entidad. El predio ofrece las mejores condiciones técnicas, logísticas y de ubicación, con un canon de arrendamiento plenamente ajustado a los precios del mercado inmobiliario local. En consecuencia, la celebración de este contrato bajo la modalidad de Contratación Directa garantiza la efectividad de los principios de economía, eficiencia, eficacia y selección objetiva que rigen la contratación de las Empresas Públicas de Hispania S.A. E.S.P.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, el Riesgo se define como *"un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la*

ejecución de un Contrato". En este sentido, y con fundamento en la exigencia del numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., ha identificado los siguientes riesgos asociados al equilibrio económico del contrato a celebrarse y presenta a continuación el análisis del riesgo y su forma de mitigación: https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_cobertura_riesgo.pdf

MATRÍZ DE RIESGOS

DEFINICIÓN DE RIESGO: El riesgo supone un hecho externo al sujeto económico, que puede acontecer o no en algún momento determinado. Por lo que el riesgo puede ser contemplado como elemento de incertidumbre que puede afectar a la actividad empresarial, pudiendo ser motivado por causas externas o internas.

TIPIFICACIÓN DE LOS RIESGOS: Es la enunciación que la entidad hace de aquellos que en su criterio puedan presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.

-Riesgos Económicos: Son los derivados del comportamiento de mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
-Riesgos Sociales o Políticos: Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.
-Riesgos Operacionales: Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros sistemas de información y tecnológicos, equipos humas o técnicos inadecuados o insuficientes.
-Riesgos Financieros: Es (i) el riesgo de conservación de financiación o riesgos de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías y refinanciaciones entre otros.
-Riesgos Regulatorios: Derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.
-Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros.
-Riesgos Ambientales: Son derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.
-Riesgos tecnológicos: Son los derivados de las fallas en los sistemas de comunicación de voz de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato obsolescencia tecnológica.

6.1 RIESGO PREVISIBLE: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia. Para efectos del presente contrato, son riesgos previsibles:

a. Variación de precios
b. Incumplimiento de las obligaciones contractuales

c. Demora o incumplimiento en el pago del Canon de Arrendamiento.

6.2 RIESGO IMPREVISIBLE: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión. Se consideran riesgos no previsibles, por la incertidumbre de su ocurrencia, tales como la fuerza mayor, caso fortuito, alteración de orden público.

6.3 DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS:

RIESGO	TIPIFICACIÓN	ASIGNACIÓN – ARRENDADOR	ASIGNACIÓN – ARRENDATARIO
Variación de precios	Son los efectos derivados de la variación de precios del mercado de los servicios objeto del contrato.	X	
Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Ocurre cuando no se cumplen oportunamente las obligaciones contractuales.	X	X
Demora o incumplimiento en el pago de honorarios	Ocurre cuando las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., no efectúa el pago dentro del plazo establecido en el negocio jurídico.		X

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones del Contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él, y, en consecuencia, las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita mitigar o eliminar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentre pactado en el Contrato.

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

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. No obligatoriedad de garantías. *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3 que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 del presente decreto, no es obligatoria y justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.*

Conforme a la facultad prevista en el decreto reglamentario 1082 de 2015 y dado que: (i) se trata de una modalidad de contratación directa, (ii) que existen mecanismos idóneos para hacer el control del contratista como una supervisión cercana realizada mes a mes, (iii) la posibilidad de aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista (iv) de acuerdo a la naturaleza del contrato el riesgo vinculado con el contrato es mínimo, en consecuencia no se exigirán garantías de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015: las medidas de control anunciadas en este parágrafo son idóneas y suficientes para garantizar el cumplimiento y para minimizar los riesgos inherentes al contrato.

Que de conformidad con el parágrafo 3, artículo 58 del manual de Contratación del 2013 expedido por las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P. *"La garantía única debe pactarse en todos los contratos salvo los interadministrativos, los de empréstito, los de seguro, y los inferiores 28 S.M.L.M.V, que son opcionales".*

En ese orden de ideas, para el presente proceso de selección las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P., no requerirá garantías al contratista.

8. LA INDICACIÓN DE SÍ EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con lo previsto en el numeral 8, artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta que el contrato a celebrar será de Prestación de Servicios Profesionales, no está cobijado por un Acuerdo Comercial.

9. INVITACIÓN A VEEDURÍAS CIUDADANAS

Que el Decreto 1082 de 2015 estableció unos procedimientos especiales que no incluyen la expedición de un acto administrativo de apertura, ni el aviso de convocatoria establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.2 del citado Decreto. Por ende, en atención al principio de economía en los procesos de contratación, por medio del cual no es posible adelantar procedimientos o etapas que no estén expresamente previstos en las normas, en esta modalidad de selección no se expide un acto administrativo de apertura, y, en consecuencia, no hay convocatoria a las veedurías ciudadanas, en los términos del artículo 2.2.1.1.2.1.5 del Decreto 1082 de 2015.

Sin embargo, ello no impide que los ciudadanos individualmente considerados, o a través de organizaciones constituidas para tal fin, como, por ejemplo, las veedurías ciudadanas, puedan participar y ejercer el control social respecto de los procesos en la modalidad de contratación directa, puesto que, se reitera, todos los contratos que celebren las entidades del Estado están sujetos a la vigilancia y control ciudadano, lo cual incluye a este tipo de contratación.

11. SUPERVISIÓN.

El artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 preceptúa *"Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, las entidades públicas están obligadas a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor o un interventor, según corresponda.*

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es ejercida por la misma entidad estatal cuando no requieren conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal podrá contratar personal de apoyo, a través de los contratos de prestación de servicios que sean requeridos".

La supervisión del presente proceso de contratación estará a cargo del Gerente de las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P, o en el funcionario que el Gerente designe, quien deberá velar por el estricto cumplimiento de las obligaciones contractuales.

En mérito de lo anterior, es conveniente que las Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P realice la presente contratación.

Dado en el Municipio de Hispania -Antioquia a los quince (15) días del mes de septiembre de 2026.

GABRIEL JOSÉ VILLEGAS JIMÉNEZ
Gerente General
Empresas Públicas de Hispania S.A E.S.P.

Elaboró: Camilo García Hincapié Asesor Jurídico	Revisó: Camilo García Hincapié Asesor Jurídico	Aprobó: Gabriel José Villegas Jiménez Gerente General
Fecha: 15 de septiembre de 2026	Fecha: 15 de septiembre de 2026	Fecha: 15 de septiembre de 2026