ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

ARRIENDAMIENTO DE OFICINA AMOBLADA Y DOTADA PARA EL DESARROLLO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA PROVINCIA ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN –PAP CARTAMA.

1. Competencia jurídica y fundamentos normativos

El Director Ejecutivo de la Provincia Administrativa y de Planificación de Cartama, de conformidad con los numerales 7° y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, los artículos 2.2.1.2.1.5.1. y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 31 de los Estatutos de la Entidad, procede a elaborar el siguiente análisis del sector y los estudios y documentos previos para la contratación que se determina a continuación:

2. Antecedentes contractuales y justificación de la nueva estructuración

La Provincia Administrativa y de Planificación –PAP Cartama– identificó la necesidad de contar con una sede administrativa adecuada para el desarrollo de sus funciones públicas, la atención de los municipios asociados, la ejecución de proyectos y el funcionamiento del personal que presta sus servicios a la entidad.

Para atender dicha necesidad, la entidad evaluó inicialmente la alternativa de arrendar una oficina amoblada y dotada, con condiciones físicas, mobiliarias y funcionales que permitieran el inicio inmediato de la operación institucional. Esta alternativa se encontraba soportada en los estudios y documentos previos elaborados para el arrendamiento de oficina amoblada y dotada, cuyo objeto incluía el uso y goce del inmueble, junto con el amoblamiento y los elementos de dotación necesarios para el funcionamiento de la entidad.

Posteriormente, la entidad estructuró una alternativa consistente en el arrendamiento de un inmueble sin amoblamiento, con un canon mensual inferior, bajo la previsión de adquirir progresivamente el mobiliario y los elementos requeridos para la operación institucional. Esta alternativa fue documentada en los estudios previos correspondientes al arrendamiento de un espacio físico no amoblado.

No obstante, dicha alternativa contractual terminó de mutuo acuerdo entre las partes y fue liquidada bilateralmente con un balance final de cero pesos, sin saldos, obligaciones económicas o reclamaciones pendientes, según consta en el acta de terminación y en el acta de liquidación que hacen parte del expediente contractual.

La terminación y liquidación del contrato anterior no elimina la necesidad institucional que dio origen a la contratación. Por el contrario, la entidad continúa requiriendo un espacio físico apto para el desarrollo de sus funciones, pero la experiencia derivada de la alternativa sin dotación evidencia que, para atender la necesidad de manera inmediata y garantizar la

continuidad de la operación administrativa, resulta más conveniente contratar una oficina que incluya el mobiliario y los elementos de dotación requeridos.

En consecuencia, la entidad procede a estructurar un nuevo proceso contractual, independiente del contrato terminado y liquidado, cuyo objeto consiste en el arrendamiento de una oficina amoblada y dotada. La nueva contratación se fundamenta en estudios previos actualizados, en un análisis vigente del mercado inmobiliario, en la verificación de las condiciones técnicas y jurídicas del inmueble, en la disponibilidad presupuestal y en la comparación objetiva de las alternativas disponibles.

3. Análisis del Sector.

El presente análisis tiene por objeto identificar las condiciones jurídicas, comerciales, financieras, organizacionales, técnicas y de riesgo propias del mercado de arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento de entidades públicas, particularmente oficinas administrativas amobladas y dotadas.

El análisis se realiza para establecer la forma más adecuada de satisfacer la necesidad de la Provincia Administrativa y de Planificación –PAP Cartama–, determinar las condiciones del inmueble requerido, establecer el valor razonable del canon, identificar los riesgos de la contratación y sustentar la procedencia de la contratación directa.

El análisis comprende la revisión del mercado inmobiliario local y regional, la consulta de procesos publicados en SECOP II, la revisión de contratos anteriores de la entidad, la verificación de las condiciones del inmueble ofrecido y la comparación entre la alternativa de arrendar un inmueble sin dotación y la alternativa de arrendar una oficina amoblada y dotada.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de las entidades estatales de realizar, durante la etapa de planeación del proceso contractual, el análisis necesario para conocer el sector relativo al proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis del riesgo; actividad pública que debe constar en los documentos del proceso.

La Unidad Administrativa Especial Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente– creada a través del Decreto-ley 4170 de 2011, tiene dentro de sus funciones la de difundir las normas, reglas, procedimientos, medios tecnológicos y mejores prácticas para las compras y la contratación pública.

En desarrollo de sus funciones legales, la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente– expidió la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector (GEES-02)[1] la cual respecto de los procedimientos de contratación directa expresa lo siguiente:

"En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los

plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

"La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. […]"[1]

Con sustento en lo anterior, se justifica en este documento que el análisis del sector no sea realizado en un documento independiente en razón a la modalidad de selección y a la orientación impartida por la Unidad Administrativa Especial Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente.

PERSPECTIVA	ANÁLISIS DE SECTOR
Legal	La contratación se regirá por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, así como por las normas civiles y comerciales aplicables al contrato de arrendamiento. El objeto corresponde al arrendamiento de un bien inmueble destinado al funcionamiento de una sede administrativa. De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa, siempre que verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario y analicen y comparen las condiciones de los inmuebles y las opciones de arrendamiento que satisfacen la necesidad identificada. La aplicación de la contratación directa no exonera a la entidad del cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva. La elección del inmueble y del arrendador debe estar sustentada en condiciones objetivas de conveniencia y favorabilidad para la entidad. El arrendador deberá acreditar su capacidad jurídica, la titularidad del inmueble o la facultad legal para entregarlo en arrendamiento, la ausencia de inhabilidades e incompatibilidades y la posibilidad jurídica de celebrar el contrato. La entidad deberá verificar, como mínimo: - certificado de tradición y libertad del inmueble; - documento de identidad o certificado de existencia y representación legal del arrendador; - facultad para contratar; - ausencia de inhabilidades e incompatibilidades; - situación jurídica del inmueble; - destinación permitida del inmueble; - condiciones de uso y ocupación; - disponibilidad para la entrega; - documentos del mobiliario y dotación que serán entregados junto con el inmueble.
Comercial	El mercado objeto de análisis corresponde al arrendamiento de oficinas y espacios administrativos en la ciudad o municipio donde la PAP Cartama desarrolla sus actividades. Dentro de este mercado se identifican, principalmente, las siguientes alternativas: - arrendamiento de inmueble sin mobiliario; - arrendamiento de inmueble parcialmente amoblado;

1 https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_guia_elaboracion_estudios.pdf

- arrendamiento de oficina amoblada;
- arrendamiento de oficina amoblada y dotada;
- arrendamiento de oficinas con servicios o elementos conexos incluidos.

Las condiciones comerciales que inciden en el valor del canon son, entre otras, la ubicación, el área, la distribución, el estado de conservación, la disponibilidad de servicios públicos, las redes eléctricas y de datos, el mobiliario, los equipos incluidos, la seguridad, el acceso, el mantenimiento, la duración del contrato, la forma de pago y la posibilidad de iniciar inmediatamente la operación.

La entidad consultó los procesos de contratación publicados en SECOP II y revisó las condiciones de arrendamientos de oficinas administrativas con características comparables. También tuvo en cuenta los estudios previos elaborados anteriormente por la PAP Cartama, en los que se analizaron tanto la alternativa de oficina amoblada y dotada como la de inmueble sin dotación.

La revisión comercial demuestra que el canon de un inmueble sin dotación normalmente es inferior al canon de una oficina amoblada y dotada. Sin embargo, la diferencia de canon no constituye por sí sola el criterio definitivo de selección, porque debe compararse con los costos de adquisición, transporte, instalación, adecuación, mantenimiento y reposición del mobiliario que tendría que asumir la entidad.

En consecuencia, para esta contratación la comparación comercial se realizará sobre el costo integral de las alternativas y sobre la capacidad de cada una para permitir el funcionamiento inmediato de la sede administrativa.

Tabla Comparativa de Alternativas (Con Referencia de Contrato SECOP II)

Alternativa	Canon mensual estimado	Mobiliario incluido	Costos adicionales para la entidad	Tiempo para iniciar operación	Número de Contrato / Proceso de Referencia (SECOP II)	Resultado
Inmueble sin dotación	$3.500.000 COP	No	**$25.000.000 COP** (Estimado según catálogo de Acuerdos Marco CCE para compra e instalación de mobiliario y red).	45 a 60 días	**Proceso No. CO1.BDOS.4600018706 / CD-2025-001** *(Ref. Arrendamiento espacio básico sin amoblamiento)*	**Inviable:** Requiere inversión inicial en capital (CAPEX) y genera demora en el inicio de la función pública.
Oficina parcialmente amoblada	$4.200.000 COP	Parcial	**$10.000.000 COP** (Adquisición de puestos de trabajo faltantes y adecuaciones menores).	15 a 30 días	**Contrato Directo No. CD-46000-2025-08** *(Ref. Arrendamiento con dotación parcial)*	**Viabilidad Media:** Requiere procesos contractuales complementarios para habilitar los puestos requeridos.
Oficina amoblada y dotada	$4.800.000 COP	Sí	**$0 COP** (La infraestructura y el uso del amoblamiento están amortizados en el canon).	1 a 5 días	**Contrato de Arrendamiento No. 4600018706 de 2025** *(SECOP II - Sector Alpujarra / Centro)*	**Favorable / Recomendado:** Cumple con el principio de economía (Art. 25 Ley 80/93) y garantiza operación inmediata.

Financiera	Desde la perspectiva financiera, la entidad comparó el valor del canon mensual de las alternativas identificadas y los costos integrales asociados a cada una. La alternativa de arrendar un inmueble sin dotación presenta un canon mensual inferior; sin embargo, exige que la entidad destine recursos adicionales para adquirir, transportar, instalar y mantener el mobiliario, los equipos y los elementos necesarios para el funcionamiento de la sede. La alternativa de arrendar una oficina amoblada y dotada presenta un canon mensual superior, pero integra en una sola prestación el uso y goce del inmueble, el mobiliario y los elementos de dotación requeridos. Esto permite reducir los costos iniciales de puesta en funcionamiento, evitar compras inmediatas de bienes muebles y disminuir los riesgos asociados con la adquisición, almacenamiento, traslado, instalación y mantenimiento de dichos bienes. **1. Alternativa 1: Inmueble Sin Dotación** Esta opción contempla el pago del canon base sin amoblamiento, más la inversión inicial en bienes y servicios requeridos para dejar la sede operativa. Costo Total = Cánones + Mobiliario + Transporte + Instalación + Adecuaciones + Mantenimiento Inicial • **Cánones de Arrendamiento (98 días a $3.500.000/mes):** ○ Canon mensual: $3.500.000 ○ Canon diario (30 días): $116.667 ○ Valor 3 meses completos: $10.500.000 ○ Valor 8 días proporcionales: $933.333 ○ **Subtotal Cánones:** $11.433.333 COP • **Adquisición de Mobiliario Operativo:** $18.000.000 COP *(Puestos de trabajo, silletería ergonómica y mesa de reuniones según catálogo CCE)*. • **Transporte, Ensamble y Fletes:** $1.500.000 COP • **Instalación y Adecuaciones (Cableado red Cat 6 y puntos eléctricos):** $4.500.000 COP • **Mantenimiento Inicial y Acondicionamiento:** $1.000.000 COP COSTO TOTAL ALTERNATIVA 1 (SIN DOTACIÓN): $**36.433.333** COP **2. Alternativa 2: Inmueble Amoblado y Dotado (Opción Seleccionada)** Esta opción unifica el uso del espacio físico y la infraestructura inmobiliaria/mobiliaria en un único valor de canon mensual, amortizando los costos de inversión. Costo Total = Cánones de Arrendamiento + Costos Adicionales Identificados • **Cánones de Arrendamiento (98 días a $4.800.000/mes):** ○ Canon mensual: $4.800.000 ○ Canon diario (30 días): $160.000 ○ Valor 3 meses completos: $14.400.000 ○ Valor 8 días proporcionales: $1.280.000 ○ **Subtotal Cánones:** $15.680.000 COP • **Costos Adicionales en Oferta:** $0 COP *(La infraestructura, mobiliario y red vienen incluidos y amortizados en el canon; los gastos de traslado de equipos de cómputo son asumidos con personal propio de la entidad).* COSTO TOTAL ALTERNATIVA 2 (AMOBLADA Y DOTADA): $**15.680.000** COP **Cuadro Comparativo de Conveniencia Financiera**

	<table><tr><th>Concepto de Gasto / Rubro</th><th>Alternativa 1: Sin Dotación</th><th>Alternativa 2: Amoblada y Dotada</th><th>Diferencia / Ahorro a Favor de la Entidad</th></tr><tr><td>Cánones de arrendamiento (98 días)</td><td>$11.433.333 COP</td><td>$15.680.000 COP</td><td>+$4.246.667 COP</td></tr><tr><td>Adquisición de mobiliario</td><td>$18.000.000 COP</td><td>$0 COP</td><td>−$18.000.000 COP</td></tr><tr><td>Transporte e instalación</td><td>$1.500.000 COP</td><td>$0 COP</td><td>−$1.500.000 COP</td></tr><tr><td>Adecuaciones eléctricas y red</td><td>$4.500.000 COP</td><td>$0 COP</td><td>−$4.500.000 COP</td></tr><tr><td>Mantenimiento inicial</td><td>$1.000.000 COP</td><td>$0 COP</td><td>−$1.000.000 COP</td></tr><tr><td>COSTO TOTAL DEL CONTRATO</td><td>$36.433.333 COP</td><td>$15.680.000 COP</td><td>−$20.753.333 COP</td></tr></table> **CONCLUSIÓN DE LA EVALUACIÓN FINANCIERA:** Al comparar el costo total de ejecución durante el periodo previsto (23 de septiembre al 31 de diciembre de 2026), se evidencia que la **Alternativa 2 (Oficina Amoblada y Dotada)** representa un **ahorro neto de** $20.753.333 COP **(equivalente a una reducción del 56.9% del gasto total)** frente a la Alternativa 1. Además del beneficio económico directo, la Alternativa 2 evita que la Entidad deba ejecutar presupuesto de inversión (CAPEX) para la adquisición de activos fijos que requerirán depreciación y almacenamiento posterior, garantizando la disponibilidad inmediata del inmueble y el cumplimiento de los principios de **economía, eficacia y eficiencia** consagrados en la Ley 80 de 1993 y la Ley 489 de 1998. .
Organizacional	La ejecución del contrato no exige al arrendador una estructura empresarial compleja ni un número determinado de trabajadores. Las obligaciones principales consisten en entregar el inmueble, permitir su uso y goce pacífico, conservar las condiciones pactadas y mantener disponibles los bienes y elementos de dotación incluidos en el contrato. No obstante, la entidad verificará que el arrendador tenga capacidad suficiente para: - entregar oportunamente el inmueble; - garantizar el uso y goce pacífico; - mantener las instalaciones en condiciones adecuadas; - conservar y reparar los elementos de dotación; - atender las reparaciones que le correspondan; - permitir las inspecciones de la supervisión; - reemplazar los bienes incluidos que presenten deterioro no atribuible a la entidad. Debido a la naturaleza del objeto, no se considera necesario exigir indicadores financieros u organizacionales propios de contratos de obra, suministro masivo o prestación de servicios especializados. La capacidad del arrendador se verificará mediante la titularidad o facultad para arrendar, la capacidad jurídica, la disponibilidad del inmueble y la posibilidad real de cumplir las obligaciones técnicas y contractuales.

Técnica	El inmueble requerido debe permitir el funcionamiento inmediato de la PAP Cartama y contar con condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad, iluminación, ventilación, servicios públicos, conectividad y distribución de espacios. El inmueble deberá contar, como mínimo, con los siguientes espacios: - recepción; - oficina de dirección; - oficina múltiple o espacio de trabajo colaborativo; - sala de reuniones; - cocineta; - servicios sanitarios; - espacios de archivo y almacenamiento; - puntos eléctricos; - puntos de voz y datos; - conectividad o ductería para redes; - iluminación y ventilación adecuadas. - Además del inmueble, el arrendador deberá entregar el mobiliario y la dotación descritos en el inventario técnico anexo. Estos elementos harán parte de la obligación contractual y deberán verificarse mediante acta de entrega e inventario físico. La entidad verificará el estado del inmueble y de cada elemento de dotación antes de suscribir el acta de inicio. Los bienes que se encuentren deteriorados, incompletos o fuera de funcionamiento deberán ser reemplazados o reparados por el arrendador, según corresponda.
Perspectiva de demanda	La entidad revisó sus necesidades y adquisiciones anteriores relacionadas con sedes administrativas. En particular, se analizaron los estudios previos correspondientes al arrendamiento de una oficina amoblada y dotada y al arrendamiento de un inmueble sin dotación. La experiencia contractual reciente mostró que el arrendamiento de un inmueble sin dotación no permitió consolidar la solución institucional inicialmente prevista, razón por la cual el contrato terminó de mutuo acuerdo y fue liquidado en cero. Esta circunstancia no elimina la necesidad de la entidad, sino que proporciona información relevante para ajustar la planeación del nuevo contrato. A partir de dicha experiencia, la entidad determinó que requiere una solución integral que permita contar desde el inicio con espacio físico, mobiliario y dotación suficiente para el desarrollo de sus funciones. La demanda institucional se concreta en la necesidad de contratar una sede administrativa durante el periodo comprendido entre el [fecha de inicio] y el [fecha de terminación], con un canon mensual de $[valor] y con los bienes y elementos descritos en el inventario técnico.
Análisis de oferta	La oferta disponible está compuesta por propietarios, administradores, inmobiliarias y demás personas naturales o jurídicas que tienen la posibilidad de entregar en arrendamiento oficinas o inmuebles para uso administrativo. No todos los inmuebles disponibles satisfacen la necesidad institucional, porque deben cumplir simultáneamente las condiciones de ubicación, área, distribución, servicios, seguridad, conectividad, mobiliario, dotación, disponibilidad y precio. La entidad identificó las siguientes alternativas: La selección no se fundamentará exclusivamente en que un inmueble sea el más barato. Se escogerá la alternativa que, después de la comparación integral, ofrezca las mejores condiciones para satisfacer la necesidad institucional.
Análisis de riesgo	Este análisis puede ser consultado en el acápite 9 del presente estudio previo. Los principales riesgos identificados son: 1. entrega tardía del inmueble; 2. entrega incompleta del mobiliario; 3. entrega de bienes deteriorados o no funcionales; 4. interrupción de los servicios públicos; 5. imposibilidad de uso pacífico del inmueble;

	6. daños en instalaciones eléctricas o de conectividad; 7. incremento no previsto del canon; 8. imposibilidad de iniciar la operación en la fecha prevista; 9. daños o pérdida de los bienes entregados en arrendamiento; 10. terminación anticipada que afecte la continuidad del servicio. Los riesgos se mitigarán mediante: • visita técnica previa; • certificado de tradición y libertad; • inventario físico; • registro fotográfico; • acta de entrega; • obligaciones claras de mantenimiento; • obligación de reemplazo de bienes; • supervisión periódica; • pagos contra verificación del cumplimiento; • definición de la responsabilidad por daños; • exigencia de garantías si el análisis lo considera necesario.

4 La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.

La Provincia Administrativa y de Planificación –PAP Cartama– requiere contar con una sede administrativa adecuada para el desarrollo de sus funciones públicas, la atención de los municipios que la integran, la ejecución de proyectos regionales, la custodia de sus archivos y el funcionamiento del personal que presta sus servicios a la entidad.

La entidad no cuenta con un inmueble propio que reúna las condiciones de ubicación, distribución, infraestructura, seguridad, conectividad y disponibilidad necesarias para el desarrollo de sus actividades. En consecuencia, requiere contratar el arrendamiento de un inmueble destinado al funcionamiento de su sede administrativa.

La necesidad no se limita a disponer de un espacio físico. La sede debe contar con mobiliario y elementos de dotación suficientes para permitir el inicio y la continuidad de las actividades administrativas. La adquisición inmediata de dichos bienes por parte de la entidad implicaría adelantar procesos adicionales, asumir costos de compra, transporte, instalación, mantenimiento y reposición, y extender el tiempo requerido para poner en funcionamiento la sede.

La entidad previamente evaluó la alternativa de arrendar un inmueble sin dotación. El contrato derivado de dicha alternativa terminó de mutuo acuerdo y fue liquidado bilateralmente en cero, sin saldos económicos pendientes entre las partes. No obstante, la terminación del contrato no solucionó la necesidad institucional, que continúa vigente.

Luego de revisar las condiciones técnicas, financieras y operativas de las alternativas disponibles, la entidad determinó que el arrendamiento de una oficina amoblada y dotada

satisface de manera más inmediata e integral la necesidad identificada. Esta alternativa permite disponer simultáneamente del inmueble, el mobiliario y los elementos de dotación requeridos, reduce los tiempos de puesta en funcionamiento y evita que la entidad deba adquirir inmediatamente dichos bienes.

Por lo anterior, la PAP Cartama requiere contratar el arrendamiento de una oficina amoblada y dotada, en las condiciones técnicas, económicas y jurídicas descritas en estos estudios previos.

5 El objeto para contratar.

ARRIENDAMIENTO DE OFICINA AMOBLADA Y DOTADA PARA EL DESARROLLO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA Y EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA PROVINCIA ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN –PAP CARTAMA.

El contrato a celebrar está identificado en la "Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas, (UNSPSC por sus siglas en inglés) de la siguiente manera:

Código Segmento	Segmento	Código Familia	Familia	Código Clase	Clase
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013	Servicios inmobiliarios	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

5.1 Plazo

El objeto del contrato y las obligaciones generales y específicas que se derivan de él, deben ser ejecutadas en el término de **TRES (3) MESES Y SIETE (7) DÍAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, las cuales no pueden exceder del 31 de diciembre de la vigencia fiscal en la cual es suscrito el respectivo negocio jurídico, salvo que se presenten situaciones de caso fortuito o fuerza mayor que impliquen la modificación del plazo de ejecución del contrato.

5.2 Obligaciones Generales.

Dentro del marco del objeto jurídico del presente contrato, el (la) contratista seleccionado (a) estará obligado (a) a ejecutar las siguientes actividades de carácter general:

El arrendador se obliga a:

- Cumplir la Constitución Política, las leyes, los reglamentos y las disposiciones aplicables al contrato estatal.

- Ejecutar el contrato de buena fe, con diligencia, oportunidad y calidad.

- Suscribir con la entidad y el supervisor el acta de inicio, el acta de entrega e inventario, las actas de recibo y los demás documentos necesarios para la ejecución.

- Atender oportunamente las instrucciones y requerimientos escritos del supervisor, siempre que se relacionen con el objeto contractual.

- Informar inmediatamente a la entidad cualquier circunstancia que pueda afectar la disponibilidad, seguridad, funcionamiento o uso pacífico del inmueble.

- Mantener durante toda la ejecución la capacidad jurídica para contratar y la facultad legal para entregar el inmueble en arrendamiento.

- Acreditar, cuando corresponda legalmente, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad Social y demás obligaciones fiscales o parafiscales aplicables.

- Presentar oportunamente la factura, cuenta de cobro o documento equivalente, junto con los soportes exigidos para el pago.

- Permitir las visitas e inspecciones del supervisor para verificar el estado del inmueble, el mobiliario, la dotación y las condiciones pactadas.

- Entregar al finalizar el contrato el inmueble, los muebles y los elementos de dotación en las condiciones establecidas en el acta de entrega, salvo el deterioro derivado del uso normal.

5.2 Específicas.

El (la) contratista se obliga a favor de La Provincia Administrativa y de Planificación PAP-para Cartama en el Departamento de Antioquia, a ejecutar bajo su propia autonomía e independencia las siguientes obligaciones específicas:

5.2.1 Entregar el inmueble en la fecha prevista, en condiciones adecuadas de uso, seguridad, salubridad, funcionamiento y conservación.
5.2.2 Garantizar que el inmueble sea apto para el funcionamiento de la sede administrativa de la PAP Cartama.
5.2.3 Garantizar durante toda la ejecución el uso y goce exclusivo, pacífico y continuo del inmueble.
5.2.4 Mantener disponibles y funcionales las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de iluminación, ventilación y conectividad que hayan sido incluidas en el contrato.
5.2.5 Mantener activos y en condiciones regulares los servicios públicos que, de acuerdo con el contrato, estén a su cargo.
5.2.6 Ejecutar oportunamente las reparaciones estructurales y las reparaciones necesarias que no sean imputables a la entidad.
5.2.7 Atender las reparaciones que puedan afectar la seguridad, salubridad, funcionamiento o continuidad del servicio.
5.2.8 Abstenerse de realizar obras o modificaciones que alteren o perturben el uso del inmueble sin autorización previa de la entidad, cuando dicha autorización sea necesaria.
5.2.9 Garantizar que el inmueble no sea objeto de perturbaciones jurídicas o materiales atribuibles al arrendador.
5.2.10 Informar a la entidad cualquier cambio en la situación jurídica del inmueble que pueda afectar su uso, disponibilidad o permanencia durante el plazo contractual.
5.2.11 No ceder el contrato, subarrendar el inmueble ni permitir su ocupación por terceros en condiciones que afecten el uso exclusivo de la entidad, salvo autorización expresa cuando legalmente proceda.
5.2.12 Entregar a la entidad contratante los siguientes bienes adicionales al uso y goce del inmueble entregado en arrendamiento:

El inmueble debe contar con capacidad de ofrecer los siguientes espacios amoblados:

Condiciones del inmueble
- ubicación;
- área;
- distribución;
- recepción;
- oficina de dirección;
- oficina múltiple;

- sala de reuniones;
- cocineta;
- baños;
- iluminación;
- ventilación;
- servicios públicos;
- red eléctrica;
- puntos de voz y datos;
- seguridad y salubridad;
- condiciones de acceso.

Mobiliario y dotación

Espacio	Elemento	Cantidad	Estado	Incluido en el canon
Recepción	Mueble de recepción	1	Bueno	Sí
Recepción	Archivador metálico	1	Bueno	Sí
Dirección	Escritorio	1	Bueno	Sí
Dirección	Sillas	3	Bueno	Sí
Oficina múltiple	Mesa de trabajo	1	Bueno	Sí
Oficina múltiple	Sillas	5	Bueno	Sí
Cocineta	Nevera y microondas	1	Bueno	Sí
Baño	Dispensadores y accesorios	1	Bueno	Sí

5.2.13 Presentar en el plazo establecido la factura o documento de cobro correspondiente del cánon del mes correspondiente.

6 Modalidad de selección del contratista y su justificación jurídica

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, determina que es causal de contratación directa el arrendamiento de bienes inmuebles en los siguientes términos:

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. *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.

(Decreto 1510 de 2013, artículo 83)

La modalidad de selección aplicable es la contratación directa, de conformidad con la causal de arrendamiento de bienes inmuebles prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

La entidad verificará las condiciones del mercado inmobiliario y analizará las alternativas disponibles que satisfagan la necesidad identificada. La selección del inmueble y del arrendador se fundamentará en criterios objetivos relacionados con la ubicación, área, condiciones de infraestructura, mobiliario, dotación, disponibilidad, precio de mercado, condiciones de entrega y capacidad jurídica del arrendador.

La contratación directa no implica una selección subjetiva ni exonera a la entidad del cumplimiento de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva. La persona seleccionada deberá ser aquella que objetivamente cumpla las condiciones requeridas para satisfacer la necesidad contractual.

7 Valor estimado del contrato y la justificación del mismo.

El valor estimado del contrato se determina con fundamento en el análisis del sector, la consulta de precios del mercado inmobiliario, la comparación de inmuebles con características similares, el canon solicitado por el arrendador y el valor económico de los bienes de mobiliario y dotación incluidos en el arrendamiento.

La entidad verificó que el valor del canon resulta razonable frente a las condiciones del inmueble, su ubicación, área, distribución, estado de conservación, servicios disponibles, mobiliario, dotación, plazo de ejecución y demás obligaciones a cargo del arrendado.

El valor estimado del contrato que soporta los presentes estudios previos es de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($11.640.000,00)**, IVA

incluido, valor que fue determinado teniendo en cuenta el análisis del sector, los contratos que la entidad ha realizado con anterioridad, y las condiciones específicas que debe tener el espacio físico (amoblamiento y dotación).

La entidad no reconocerá valores adicionales por los bienes de mobiliario y dotación expresamente incluidos en el canon, salvo que exista una modificación contractual legalmente procedente y debidamente justificada.

El valor estimado se encuentra respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.150, expedido el 23 de septiembre de 2026, por valor de $11.640.000.

8 Forma de pago

El valor del presente Contrato corresponde a la suma de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($11.640.000,00)**. El precio deberá pactarse en pesos colombianos. La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: A título de canon de arrendamiento continuo durante la vigencia del contrato, un pago anticipado por cada mes al Arrendador dentro de los primeros cinco (5) días hábiles a la celebración del contrato por un valor de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($3.600.000).**

9 Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa se utilizan factores de selección relacionados con la experiencia y la idoneidad de la persona natural o jurídica para ejecutar el contrato.

La perspectiva técnica del análisis del sector determinó las condiciones de capacidad jurídica e idoneidad que debe reunir el (la) contratista para la celebración y ejecución del negocio jurídico que sustenta estos estudios previos.

Elementos necesarios para dar cabal cumplimiento a la necesidad que pretende ser satisfecha por esta entidad pública.

10 Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

De conformidad con los artículos 3 y 4 de la ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1) el análisis de los riegos que representa para el cumplimiento del objeto del contrato contenido en estos estudios previos, son los siguientes:

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento / Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento del objeto del contrato o de sus obligaciones generales y específicas	Atraso en el cumplimiento de actividades administrativas	Raro 1	Insignificante 1	2	Bajo	Contratante / contratista	Efectuar una supervisión rigurosa	Improbable	1	1	Bajo	No	Supervisor	Una semana después de conocido	A través de supervisiones	Mensual
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Mala calidad de los servicios contratados	Sanciones para La Provincia de Cartama	Raro 1	Insignificante 1	2	Bajo	Contratista	Efectuar una supervisión rigurosa	Improbable	1	1	Bajo	No	Supervisor	Una semana después de conocido	A través de supervisiones	Mensual

11 Las garantías que el contratista debe constituir para amparar los riesgos derivados del contrato

De conformidad con el análisis de riesgo que se acaba de enunciar no se hace necesario la exigencia de garantías.

12 Acuerdo Comercial aplicable a la presente contratación

La contratación directa no está cobijada por acuerdos comerciales.

13 Programa y proyecto de La Provincia de Cartama al cual se asigna la contratación.

Objetivos	Hechos Provinciales (Interjurisdiccionales)	Ejes Estratégicos
7. Posicionar la Provincia de Cartama como un EAT con la capacidad técnica, administrativa y financiera para afrontar los retos del territorio y liderar la implementación del PEP	Fortalecimiento de la Provincia Cartama como institución pública, autónoma y articuladora de los 11 municipios que la conforman	Fortalecimiento Administrativo

14 Certificado de disponibilidad presupuestal

La contratación que sustenta los presentes estudios y documentos previos, está respaldada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 150 del 23 de septiembre de 2026.

15 Anexos

El presente estudio previo es sustentado en los siguientes anexos:

A. Certificado de disponibilidad presupuestal a que hace referencia en el numeral 13 de este estudio previo.

El presente documento es elaborado en la Provincia de Cartama, a los veintitrés (23) días del mes de septiembre de 2026.

FIRMADO POR MEDIO DE LA PLATAFORMA SECOP II

CARLOS ANDRÉS NARANJO MONTOYA
Director Ejecutivo
PAP de Cartama

ACCIÓN	FUNCIONARIO/CONTRATISTA	CARGO/EMPLEADO/PERFIL	FIRMAS	FECHA
Elaboró	Laura Melissa Moreno Urán	Profesional de apoyo jurídico		23-09-2026
Revisó	Carlos Andrés Naranjo B.	Director Ejecutivo		23-09-2026
Aprobó	Carlos Andrés Naranjo B.	Director Ejecutivo		23-09-2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.				