ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL MUNICIPIO DE EL PEÑOL DE CONFORMIDAD CON LOS NUMERALES 7 Y 12 DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 80 DE 1993, LA LEY 1150 DE 2007, LA LEY 1474 DE 2011 Y EL DECRETO 1082 DE 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El municipio de El Peñol Antioquia, es una entidad de orden territorial, que goza de la autonomía para la gestión de sus intereses y dentro de los límites de la Constitución y la Ley. Además, como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley.

Así mismo y de acuerdo a la ley 1551 de 2012, el municipio de El Peñol Antioquia ejerce las competencias que les atribuye la Constitución y la ley, conforme a los principios señalados en la ley orgánica de ordenamiento territorial y la ley de distribución de recursos y competencias que desarrolla el artículo 356 de la Constitución Política, y en especial con sujeción a los siguientes principios: Coordinación, concurrencia subsidiariedad, complementariedad, eficiencia, responsabilidad y transparencia, participación, sostenibilidad, asociatividad, y economía, además de los contenidos en la Ley 80 de 1993,los postulados que rigen la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política y lo conferido por la Ley 1150 de 2007, y la ley 1474 de 2011.

Igualmente, la ley anteriormente mencionada, establece que, en virtud de las funciones asignadas a la Alcaldesa Municipal, en relación a la Administración Municipal, se encuentran entre otras, dirigir la acción administrativa del municipio, asegurando el cumplimiento de las obligaciones y de la prestación de los servicios a su cargo, como también la ordenación del gasto, celebración de contratos y convenios municipales con plena observancia de las normas jurídicas aplicables.

El Municipio de El Peñol – Antioquia cuenta dentro sus bienes con *"El Parque Temático Replica del Viejo* Peñol", siendo unos de los atractivos turísticos más relevante para el

ente territorial, con posicionamiento a nivel regional y nacional, además de ser un sitio que representa la historia, como patrimonio cultural de los Peñolenses.

Así mismo, en este lugar se desarrollan actividades culturales, artísticas y comerciales que fomentan el emprendimiento, la productividad y la dinamización económica del municipio, convirtiéndose en una vitrina comercial para los emprendedores y comerciantes.

Dentro de este complejo se cuenta con varios locales comerciales y espacios físicos, en el que se ofrece una gran variedad de servicios y productos gastronómicos, artesanías, dulces y cafetería, destinados a fomentar la productividad y el desarrollo de la economía local.

Acompañado de la Secretaría de Desarrollo económico y turismo, quien tiene asignada la competencia de las actividades encaminadas al turismo, la empleabilidad y el emprendimiento.

En virtud de lo anterior la administración municipal en cumplimiento de los fines de la contratación estatal justifica entregar a título de contrato de arrendamiento el local comercial identificado como: **LOCAL N°117-1P**, cuya ubicación se encuentra en una zona estratégica, permitiendo la visibilidad y acercamiento con sus actividades y exhibiciones a los turistas. Está situado en el costado izquierdo de la plazoleta específicamente al costado izquierdo de la iglesia del parque, destacándose por su arquitectura colonial y que recrea la esencia del antiguo Peñol, un claro reflejo de las tradiciones y costumbres de épocas pasadas. Sus edificaciones, con fachadas coloridas y detalles de la época, nos transportan a un pasado colonial lleno de historia. En este sentido, se hace necesario entregar el local a una persona natural o entidad jurídica que brinde una buena atención a los clientes y proveedores.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1. Objeto: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL PARQUE TEMÁTICO REPLICA "VIEJO PEÑOL", IDENTIFICADO COMO **LOCAL 117-1P.**

2.2 Alcance

El citado local será utilizado por EL ARRENDATARIO para la destinación económica de charcutería, ubicado en el parque temático Replica Viejo Peñol.

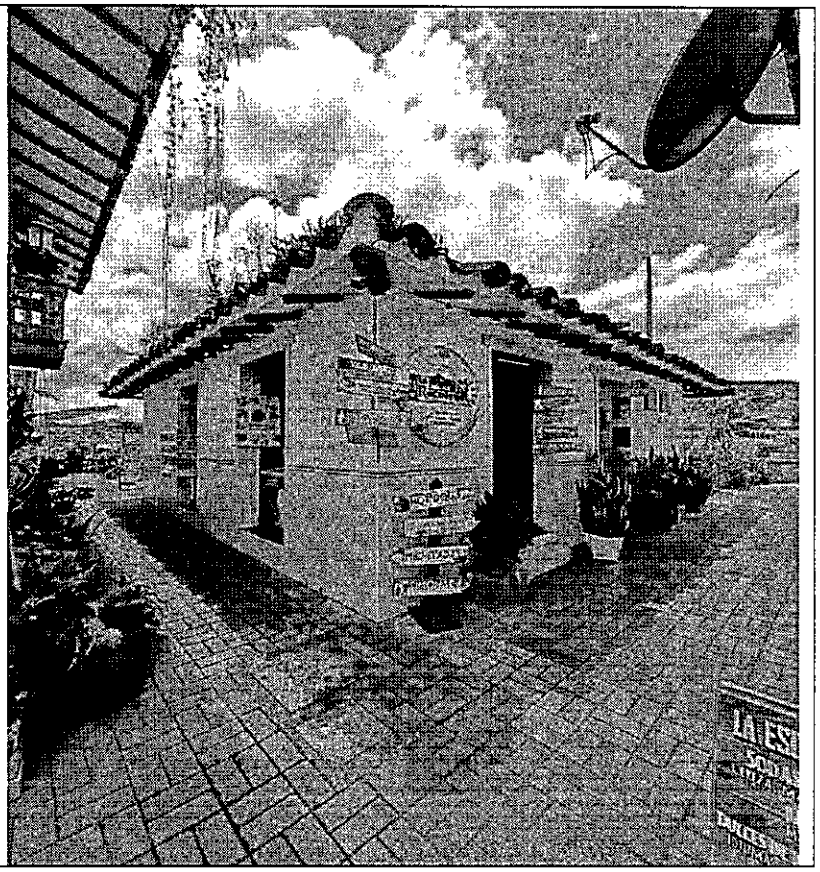
3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. Identificación del Bien Inmueble

El bien está localizado en la infraestructura Parque Temático "Replica del Viejo Peñol", de propiedad del municipio con una actividad comercial. Se encuentra sobre el corredor vial El Peñol Guatapé en el kilómetro 3. Sus límites están definidos por hasta 300 metros en distancia perpendicular a ambos lados del corredor vial El Peñol – Guatapé, contados a partir del borde de la calzada de esta vía y como estructurante de este corredor suburbano, el cual está identificado como Parque Temático "Replica Viejo Peñol". Actualmente, el parque proyecta la concurrencia de un importante número de turistas, ofreciendo los servicios a través de veinticinco (25) locales comerciales, catorce (14) espacios físicos y un (1) parqueadero que son elementos clave para el desarrollo de estas actividades comerciales.

En este sentido, el local 117-1P hace parte de estos servicios ofrecidos y tiene como características una estructura en material de adobe con piso de cemento, techo en madera y teja de barro, combinada con una arquitectura colonial. La estructura se diseña con materiales que le permiten soportar diferentes condiciones climáticas.

Informe Técnico del estado del Bien Inmueble	
Datos de identificación	
Nombre del local	Local 117-1P
Dirección del local	Parque Temático Réplica del Viejo Peñol
Fecha de elaboración del informe:	02 de octubre de 2026
Antecedentes y contexto del inmueble	
Uso actual y funcionalidad	Uso comercial
Estado de la infraestructura	Se encuentra en adecuadas condiciones

Evidencias y registro fotográfico	

3.2. Obligaciones del arrendatario

1. Destinar el local única y exclusivamente para lo pactado en el objeto del contrato y mantenerlo en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso, efectuando las reparaciones locativas necesarias a su cargo y riesgo, contando siempre con la autorización escrita del supervisor por parte de la entidad.

2. Cancelar al canon de arrendamiento por período anticipado en la Secretaría de Hacienda del municipio y/o a través de la cuenta que el municipio autorice; así mismo

cancelar las facturas de las empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.

3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del municipio o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del local u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante, atendiendo y dando respuesta a los requerimientos que puedan presentarse.

4. No ceder total o parcialmente bajo ningún título el local dado en arrendamiento, ni destinarlo para otros fines diferentes al pactado y acordado en el alcance del proceso contractual, sin previo consentimiento escrito del ARRENDADOR

5. Restituir el local al municipio a la terminación del contrato en las mismas condiciones en que lo recibió de acuerdo al acta de entrega, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo y uso legítimo.

6. Dar estricto cumplimiento a las normas, reglamentos y demás que se encuentran vigentes en el territorio respecto al funcionamiento de los establecimientos abiertos al público.

7. Las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato, en la ley comercial y en la Ley Civil.

3.3. Obligaciones del Municipio de El Peñol (Arrendador):

1. Entregar al arrendatario el local identificado como local 117-1P dado en arrendamiento en buen estado de uso, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.

2. Mantener el local los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante.

3. Entregar el local con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día; así mismo mantener indemne a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble, además del pago de tributos con que se grabe la propiedad raíz, incluyendo entre otros Impuesto Predial, Valorizaciones y demás cargos fiscales con que se graven los inmuebles, en su calidad de propietario de los mismos.

4. Informar al arrendatario con un plazo no inferior a un mes la continuidad o no del contrato de arrendamiento; y en caso negativo conceder un plazo de 15 días una vez vencido el término de duración. Durante este tiempo no se podrá ejercer la actividad económica contenida en el alcance.

5. Facturar oportunamente el canon de arrendamiento. Será responsabilidad del arrendador entregar los datos para la oportuna notificación del documento de cobro.

6. Ejercer la función de supervisión, vigilancia y control en el cumplimiento cabal de las actividades, incluyendo las modificaciones que se requieran, la oportuna liquidación del contrato y el reporte de los documentos que conforman el expediente en las respectivas plataformas.

4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El contrato a celebrar se trata de un contrato de arrendamiento.

5.CLASIFICACIÓN DEL SERVICIO - CÓDIGOS UNSPSC: http://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

Según el Clasificador de Bienes y servicios de las Naciones Unidas UNSPSC, acorde a lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, el servicio que se pretende contratar a través del presente proceso presenta la siguiente clasificación o afines:

BIEN O SERVICIO	(F) Servicios	
Código segmento	80000000	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
Código familia	80130000	Servicios inmobiliarios
Código clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Código nombre de servicio o producto	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

6. VALOR DEL CONTRATO, ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL SECTOR QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACIÓN:

El valor del presente Contrato de arrendamiento que aquí se alude es de DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS M/L ($2.223.000), incluidos todos los impuestos a que haya lugar, por lo tanto, el valor total es de VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/L ($26.676.000), incluidos los impuestos a que haya lugar.

La entidad requiere entregar el inmueble objeto de arrendamiento durante doce (12) meses, adicionalmente teniendo en cuenta el sondeo realizado en el mercado y acorde a las capacidades de la entidad, se estima que el valor total del presente contrato asciende al monto mensual de CANON DE DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL PESOS M/L ($2.223.000), INCLUIDOS TODOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR, POR LO TANTO, EL VALOR TOTAL ES DE VEINTISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/L ($26.676.000), INCLUIDOS LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR.

El valor por el que se entregará en arriendo el espacio físico se define de la siguiente manera:

- **Arrendamientos Previamente suscritos por Municipio:**

El Municipio de El Peñol para las vigencias anteriores, ha realizado varios contratos de arrendamiento entre ellos:

ítems	Descripción del elemento	No Contrato	Arrendatario	Valor Canon Mensual	Plazo

1	Contrato de Arrendamiento de local comercial ubicado en el parque temático "Replica del Viejo Peñol", identificado con el numero 103-P	CA-101-2021	LILIANA PATRICIA RAMIREZ ALZATE	$ 543.100	24 meses
2	Contrato de arrendamiento de local comercial ubicado en el parque temático replica "viejo peñol", identificado como local 128-1p	CA-064 DE 2023	CORPORACION CRUCEROS LA REPLICA DEL VIEJO PEÑOL representada legalmente por HUMBERTO DE JESUS VALLEJO ATEHORTUA	$ 1.135.000	36 meses
3	Contrato de concesión del espacio físico ubicado en el parque temático replica "viejo peñol", identificado como *toldo #5*	CA-034 DE 2024	SARA CRISTINA CORTES RENDÓN	$215.000	12 meses
4	Contrato de Arrendamiento de espacio ubicado en el parque agro-empresarial, identificado como espacio físico n°4	CA-054-2025	NORBEY ALEXANDER DUQUE GIRALDO	$1.068.0000	12 meses

7. PLAZO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y FORMA DE PAGO:

7.1. PLAZO: El plazo del contrato será de DOCE (12) MESES, contados a partir de la suscripción del contrato.

7.2. LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato de arrendamiento descrito en el objeto, deberá realizarse en la jurisdicción del Parque temático "Replica Viejo Peñol".

7.3. FORMA DE PAGO: El arrendatario se obliga a pagar al municipio el canon pactado de manera anticipada dentro de los diez (10) primeros días calendario del mes.

8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De conformidad con Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2105, *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".*

Para el presente caso, de acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación,

determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

- En caso de presentarse problemas con el arrendamiento, el contratista se obliga a cumplir con lo solicitado. No obstante, se solicita al futuro contratista aportar copia de la póliza global de propiedad horizontal del bien inmueble, en caso de que aplique.

- Considerando que es claro para el Municipio y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales.

- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.

- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del canon de arrendamiento y con ello del valor del contrato.

9. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN - PERFIL REQUERIDO Y EXPERIENCIA:

Dado que el Municipio requiere entregar en arrendamiento el espacio físico que tiene inmobiliario denominado **LOCAL 117-1P**, la selección del arrendamiento dependerá de que éste sea una persona natural o jurídica que no tenga ninguna clase inhabilidades al

momento de hacerse la selección como aspirante a un espacio toldo o local en el Parque Temático Réplica del Viejo Peñol.

10. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

Establecer acá según la contratación en concreto. Ver https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

En cumplimiento de las disposiciones consagradas en el artículo 4° de la ley 1150 de 2007; 15, 16, 17 y el Decreto, la entidad deberá tipificar los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de estimar cualitativa y cuantitativamente la probabilidad e impacto, y señalará el sujeto contractual que soportará, total o parcialmente, la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse, a fin de preservar las condiciones iniciales del contrato. En consecuencia, se establece la siguiente estructuración de la distribución de riesgos de acuerdo a las diferentes etapas Precontractual-Contractual-Post-contractual:

Los riesgos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato están determinados básicamente por circunstancias relacionadas con el incumplimiento del contrato, cumplimiento de las obligaciones contratadas y satisfacción de los requisitos legales para el contratista, los cuales se mitigan de conformidad con lo que se especifica en el numeral siguiente.

TIPIFICACIÓN	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA	ASIGNACIÓN	MECANISMO DE CONTROL
Incumplimiento del pago del canon de arrendamiento	Improbable	Arrendatario	Registro y verificación mensual del estado por parte del supervisor
Cambio de destinación del uso del bien inmueble.	Improbable	Arrendatario	Seguimientos del supervisor sobre la destinación y/o uso del espacio
Daños al bien inmueble.	Improbable	Arrendatario Arrendador	Informes del arrendatario y seguimientos del supervisor sobre el estado del espacio

Daños a terceros	Improbable	Arrendatario Arrendador	Informes del arrendatario y seguimientos del supervisor sobre mantenimientos y reparaciones.
Afiliación de pago de seguridad social de quien hace uso del espacio publico	Medio	Arrendatario	El arrendatario asume el riesgo toda vez que en esta modalidad de contrato no existe la responsabilidad legal para la entidad de exigir la afiliación y pago a la seguridad social.

11. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

De conformidad con Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2105, *"En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"*.

Para el presente caso, de acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

- Considerando que es claro para el Municipio y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales.

- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.

- La garantía única de cumplimiento incrementaría el valor del canon de arrendamiento y con ello el valor del contrato.

12. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO LIBRE DE COMERCIO.

Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

13. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

El seguimiento y control de la ejecución del contrato resultante de este proceso se realizará según lo estipulado en el plan anual de supervisión e interventoría, designado por la Alcaldesa Municipal de acuerdo con los lineamientos definidos por la entidad.

14. VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS:

Se diligencia registro F-ABS-16 "DOCUMENTOS PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO", con fecha de verificación el 06 de octubre de 2026

El Peñol, 06 de octubre de 2026.

VERÓNICA MARÍN MARÍN
Secretaria de Desarrollo Económico y Turismo

Funcionario / Contratista	Nombre	Firma
Proyectado por	Esneider Montoya Duque Auxiliar Administrativo - Contratista	esneider m.
Revisado por	Jonnathan Montes Ceballos Asesor Jurídico en contratación	
Revisado por	Rosmira Murillo Henao Secretaria General y de Gobierno	
Aprobado por	Sandra Arelis Duque Velásquez Alcaldesa	
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales, por lo tanto, lo presentamos para firma de la Alcaldesa Municipal.		

El presente proceso fue revisado y aprobado en comité de contratación según la siguiente acta:

Acta N°: 52	Fecha: 06/10/2026