ESTUDIO PREVIO
Código: A-ABS-F-07
Versión: 01

ALCALDÍA DE MONTERREY CASANARE
NIT. 891857 824-3

ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS
Res. 454 del 02 de mayo de 2019

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Proceso No. MM-CD-SDS-073-2026
Estudio Previo No. 2026-00858

DEPENDENCIA:	SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL	CODIGO TABLA:	103-14.2026-00858
FECHA APROBACION:	13 OCT 2026		
1. INFORMACION ESTRATÉGICA (Responsable: Jefe Oficina Asesora de Planeación)			
1.1. NOMBRE DE LA LINEA ESTRATEGICA	LINEA ESTRATEGICA N° 4 - MONTERREY SOCIAL PARA UN FUTURO MEJOR.		
1.2. OBJETIVO PRIORIZADO.	CONTRIBUIR AL DESARROLLO INTEGRAL DE LA PRIMERA INFANCIA A LA JUVENTUD, FORTALECIENDO CAPACIDADES DE LAS FAMILIAS COMO GARANTIA DEL GOCE DE LOS DERECHOS DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE MONTERREY		
1.3. META DE PRODUCTO.	GARANTIZAR Y FORTALECER LOS PROGRAMAS EN EDUCACIÓN INICIAL EN EL MARCO DE LA ATENCIÓN INTEGRAL DE CERO A CINCO AÑOS		
1.4. NOMBRE DEL INDICADOR DE PRODUCTO	NIÑOS Y NIÑAS ATENDIDOS EN SERVICIOS INTEGRALES 410200100		
2. PROYECTO DE INVERSION E IMPUTACION PRESUPUESTAL			
2.1. **PROYECTO DE INVERSIÓN** (Responsable: Profesional de banco de Programas y Proyectos y Jefe Oficina Asesora de Planeación).			
2.1.1. NOMBRE DEL PROYECTO:	Fortalecimiento y promoción de la atención a la primera infancia, infancia y adolescencia en el Municipio de Monterrey		
2.1.2. CODIGO BPIN:	2024851620038		
2.1.3. OBJETIVO DEL PROYECTO A AFECTAR.	Garantizar y fortalecer los programas en educación inicial en el marco de la atención integral de cero a cinco años		
2.1.4. PRODUCTO DEL PROYECTO IMPACTADO.	Servicio de atención integral a la primera infancia (Producto principal del proyecto)		
2.1.5. ACTIVIDAD DEL PROYECTO.	Asistencia técnica para garantizar y fortalecer los programas de atencion integral de los NNJA		
2.1.6. POBLACION BENEFICIADA CON EL OBJETO:	Población urbana y rural del municipio de Monterrey. Fuente: Proyecciones del DANE para 2026 con base en el censo de 2018		
2.1.7. EMPLEOS ESTIMADOS CON LA INVERSION.	DIRECTOS: 1 INDIRECTOS: 0		
2.2. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL (Responsable: Secretario de despacho o jefe de Oficina que adelanta el proceso de selección y profesional de apoyo en el evento que continúe con esta fecha).			

2.3.1.41.02.038.02	ASISTENCIA TECNICA PARA GARANTIZAR Y FORTALECER LOS PROGRAMAS DE ATENCION INTEGRAL DE LOS NNJA. -ITH	T530	$3.153.000,00

2.3. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA QUE EL MUNICIPIO PUEDE REALIZAR LA INVERSIÓN CON EL ORIGEN DE RECURSOS REQUERIDO.

(Responsable: Secretario de despacho o jefe de Oficina que adelanta el proceso de selección y profesional de apoyo en el evento que continúe con esta fecha).

INVERSIÓN CON RECURSOS DE TRANSPORTE DE HIDROCARBUROS (T530) • Artículo 360 de la Constitución Política, que señala: "Modificado por el art 1°, Acto Legislativo 005 de 2011. El nuevo texto es el siguiente: La explotación de un recurso natural no renovable causará, a favor del Estado, una contraprestación económica a título de regalía, sin perjuicio de cualquier otro derecho o compensación que se pacte. La ley determinará las condiciones para la explotación de los recursos naturales no renovables. Mediante otra ley, a iniciativa del Gobierno, la ley determinará la distribución, objetivos, fines, administración, ejecución, control, el uso eficiente y la destinación de los ingresos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables precisando las condiciones de participación de sus beneficiarios. Este conjunto de ingresos, asignaciones, órganos, procedimientos y regulaciones constituye el Sistema General de Regalías". • Ley No. 2056 de 2020 "POR LA CUAL SE REGULA LA ORGANIZACIÓN Y EL FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS" "Artículo 185. Impuesto de transporte por oleoductos y gasoductos. El impuesto de transporte por los oleoductos y gasoductos estipulados en los contratos y normas vigentes, incluyendo los de Ecopetrol, será cedido a las entidades territoriales. Este se cobrará por trimestres vencidos y estará a cargo del propietario del crudo o del gas, según sea el caso. El recaudo se distribuirá entre los municipios no productores cuyas jurisdicciones atraviesen los oleoductos o gasoductos en proporción al volumen y al kilometraje. El recaudo y pago de este impuesto será realizado por los operadores de los mencionados duetos, observando los criterios generales que establezca el Ministerio de Minas y Energía para llevar a cabo dichas labores. Las entidades beneficiarias de los recursos de impuesto de transporte ejecutarán los recursos provenientes del impuesto de transporte, en proyectos de inversión incluidos en los planes de desarrollo con estricta sujeción al régimen de contratación vigente y aplicable, respetando los principios de publicidad, transparencia y selección objetiva. PARÁGRAFO. El impuesto de transporte de aquellos tramos de oleoductos y gasoductos que atraviesen únicamente la jurisdicción de municipios productores de hidrocarburos, será distribuido entre los municipios no productores de hidrocarburos del mismo departamento cuyas jurisdicciones sean atravesadas por otros tramos de oleoductos o gasoductos, en proporción a su longitud. En caso de que el tramo de oleoducto o gasoducto se encuentre en jurisdicción de dos o más departamentos, el impuesto de transporte obtenido se distribuirá en proporción a la longitud de los duetos que atraviesen la jurisdicción de los municipios no productores de hidrocarburos de dichos departamentos. Si en los respectivos departamentos no existen otros tramos de oleoductos o gasoductos, el impuesto de transporte será distribuido, de manera igualitaria, entre los municipios no productores de hidrocarburos de estos departamentos.

3. DESCIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

(Responsable: Secretario de despacho o jefe de oficina que adelanta el proceso y profesional de la dependencia que apoya el proceso en el evento de contarse con este apoyo).

3.1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

El Plan de Desarrollo Municipal "UN FUTURO MEJOR" 2024–2027, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 002 de 2024, establece dentro de su línea estratégica No. 4 "MONTERREY SOCIAL PARA UN FUTURO MEJOR" el compromiso de fortalecer la atención integral a las poblaciones en situación de vulnerabilidad, priorizando, entre otros grupos, a las mujeres gestantes, niñas y niños en primera infancia, en concordancia con los enfoques de derechos, equidad e inclusión social. En este marco, el sector Inclusión Social y Reconciliación contempla acciones orientadas a garantizar el desarrollo integral de la primera infancia, en armonía con los lineamientos del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y la política de Estado "De Cero a Siempre", las cuales requieren la disponibilidad de espacios físicos adecuados que permitan la ejecución de programas de educación inicial y atención integral dirigidos a mujeres gestantes y niñas y niños menores de cinco (5) años o hasta su ingreso al grado transición. La Constitución Política de Colombia, en su artículo 44, reconoce los derechos fundamentales de los niños y niñas y establece la obligación del Estado, la familia y la sociedad de asistirlos y protegerlos para garantizar su desarrollo armónico e integral, disponiendo además que sus derechos prevalecen sobre los derechos de los demás. En consecuencia, las entidades territoriales están llamadas a adoptar medidas administrativas, presupuestales y operativas que aseguren la prestación continua y oportuna de servicios dirigidos a esta población prioritaria. Para el caso del Municipio de Monterrey, se ha identificado que la entidad no cuenta con infraestructura física propia suficiente ni adecuada que cumpla con las condiciones técnicas, pedagógicas y de seguridad exigidas por el ICBF para la implementación de programas de educación inicial y atención integral a la primera infancia. Esta situación se ve acentuada por el crecimiento poblacional del municipio y la demanda creciente de servicios dirigidos a mujeres gestantes y niñas y niños en primera infancia. Tras el análisis de las alternativas disponibles, se determinó que la adecuación o construcción de infraestructura propia no resulta viable en el corto plazo, debido a los tiempos, costos y trámites requeridos y además, la suscripción de convenios interinstitucionales no garantiza la disponibilidad inmediata de un espacio que cumpla con los lineamientos técnicos exigidos. En consecuencia, el arrendamiento de un inmueble se constituye como la opción más viable, eficiente y oportuna para garantizar la continuidad del servicio y el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Municipal. El inmueble a arrendar debe estar ubicado en el área urbana del Municipio de Monterrey, contar con una (1) planta, disponer de al menos dos (2) espacios independientes que permitan el desarrollo simultáneo de actividades pedagógicas, encontrarse libre de zonas de riesgo inminente, y cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad, tales como disponibilidad de servicios sanitarios, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, aseo y gas, conforme a los lineamientos establecidos por el ICBF para la atención integral a la primera infancia. Al respecto, la representante legal de ASOMORICHAL, operador del Programa del ICBF, solicitó mediante oficio del 21 de septiembre de 2026 que se le permitiera el uso de una infraestructura para desarrollar sus actividades dirigidas a la población de niños y niñas, teniendo en cuenta que el contrato vigente con el ICBF se encuentra en ejecución y ellos requieren el uso del inmueble durante ese periodo, más unos días adicionales para realizar los trámites de mudanza al momento de liquidar. El término del arrendamiento se establece en dos (2) meses, periodo necesario para la ejecución de las actividades programadas, por un canon mensual de arrendamiento de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($1.576.500,00) M/CTE, valor que resulta acorde con las condiciones del mercado inmobiliario urbano del municipio y las características requeridas para la prestación del servicio (ver

soporte económico).
3.2. ACTIVIDADES A DESARROLLAR. El Arrendador deberá ejecutar las siguientes actividades: 1. Permitir el uso y goce del inmueble a título de arrendamiento para el programa de educación inicial del ICBF, modalidad familiar, de acuerdo con las condiciones técnicas requeridas por la entidad estatal. 2. Conservar el buen estado del inmueble y garantizar el óptimo funcionamiento de sus servicios. 3. Realizar las reparaciones, arreglos y mejoras necesarias para mantener el óptimo funcionamiento del bien inmueble. 4. Efectuar el pago oportuno de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo y energía eléctrica. 5. Asegurar que el inmueble esté al día con el pago de impuestos o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre este. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: 1. Entregar al municipio de Monterrey el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenido. 2. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 3. Presentar informe de actividades mensual en medio físico con sus correspondientes soportes, dentro de los primeros cinco (5) días hábiles al vencimiento de cada periodo de ejecución. 4. Atender los lineamientos y políticas generales, así como dar cumplimiento a los procesos e instrucciones del Sistema Integrado de Gestión definidos por la Alcaldía de Monterrey que se relacionen con el objeto del contrato. 5. Acreditar a la Supervisora del contrato, para cada uno de los pagos, que se encuentra a paz y salvo con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensiones y ARL) de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 6. Actuar con total autonomía técnica y administrativa en el cumplimiento de las obligaciones que asume por el contrato y, en consecuencia, su personal no contrae relación laboral alguna con el MUNICIPIO. 7. Apoyar en las actividades para la implementación de la Ley de Transparencia del Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional, protección de datos, participación y servicio al ciudadano. 8. Garantizar y generar los soportes que evidencien el cumplimiento de requisitos legales asociados a la ejecución del contrato en su debido orden, dentro del marco del Sistema Integrado de Gestión. 9. Dar aviso al arrendatario en caso de que se pretenda vender el inmueble, con mínimo tres (3) meses de antelación. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: 1. Ejercer el control en el cumplimiento del contrato a través de la Supervisión designada y expedir el recibo a satisfacción, para tal efecto deberá designar al Supervisor del control de ejecución. 2. Pagar el valor del contrato en los términos y condiciones establecidas en el mismo. 3. Suscribir las actas necesarias durante la ejecución del contrato. 4. Brindar al Contratista los medios para que conozca los lineamientos y políticas del Sistema Integrado de Gestión y del Sistema de Gestión Documental. 5. Usar el inmueble según los términos del contrato y no hacerla servir a otros objetos que los convenidos. 6. Hacer el pago del canon de arrendamiento mensual, según la forma de pago pactada en el contrato. 7. Velar por el cuidado del bien inmueble.
3.3. INTERVENTORIA Y/O SUPERVISIÓN Teniendo en cuenta el objeto y las actividades a desarrollar, no es necesario designar Interventoría, por lo tanto, solo se efectuarán labores de supervisión de las actividades a desarrollar por el contratista para el control de la ejecución del Contrato derivado del presente proceso de selección. El seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, será ejercida por el Supervisor, conforme lo señalado en los artículos 82 y 83 de la Ley 1474 de 2011, el Decreto No. 040 del 25 de julio de 2014; Circular No. 005 del 02 de Junio de 2016, expedida por el Alcalde Municipal y Guía para el ejercicio de las Funciones de Supervisión e Interventoría de los Contratos del Estado" expedida por Colombia Compra Eficiente, con el fin de garantizar el cumplimiento del Objeto contractual en la oportunidad y condiciones contratado. La supervisión del contrato a suscribir la realizará la Secretaria de Despacho de la Secretaría de Desarrollo Social o el Servidor Público que el señor Alcalde delegue por escrito.
3.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.

El proceso de selección se encuentra incluido en el plan anual de adquisiciones de la vigencia, conforme certificación expedida por el almacén, que se adjunta al presente estudio previo.

3.5. CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS
En virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del decreto 1082 de 2015 el bien y/o servicio a contratar está identificado de acuerdo a la clasificador de bienes y servicios UNSPSC, de la siguiente manera:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	80131501

4. FUNDAMENTO LEGAL QUE SOPORTA LA COMPETENCIA DEL MUNICIPIO.
(Responsable. Profesional de banco de Programas y Proyectos e inversión, jefe de la oficina asesora de planeación).

Además del Plan de Desarrollo del Municipio de Monterrey "UN FUTURO MEJOR 2024-2027" el cual fue adoptado por el Acuerdo número 002 de 2024, sirven como fundamento legal las siguientes.: A. Ley 80 de 1993: Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. — ARTÍCULO 11.- De la competencia para dirigir licitaciones o concursos y para celebrar contratos estatales. En las entidades estatales a que se refiere el artículo 2. 1o. La competencia para ordenar y dirigir la celebración de licitaciones o concursos y para escoger contratistas será del jefe o representante de la entidad, según el caso. 2o. [...] 3o. Tiene competencia para celebrar contratos a nombre de la Entidad respectiva a) [...] b) A nivel territorial, los gobernadores de los departamentos, los alcaldes municipales y de los distritos capitales y especiales, los contralores departamentales, distritales y municipales, y los representantes legales de las regiones, las provincias, las áreas metropolitanas, los territorios indígenas y las asociaciones de municipios, en los términos y condiciones de las normas legales que regulen la organización y el funcionamiento de dichas entidades. B. Ley 715 de 2001: Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de recursos y competencias. — ARTÍCULO 76. Competencias del municipio en otros sectores. Además de las establecidas en la Constitución y en otras disposiciones, corresponde a los Municipios, directa o indirectamente, con recursos propios, del Sistema General de Participaciones u otros recursos, promover, financiar o cofinanciar proyectos de interés municipal y en especial ejercer las siguientes competencias: [...] 76.11. Atención a grupos vulnerables: Podrán establecer programas de apoyo integral a grupos de población vulnerable, como la población infantil, ancianos, desplazados o madres cabeza de hogar.

5. ESTUDIO DEL SECTOR.
(Responsable. Servidor público o profesional que elabora el estudio de sector).

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y en el Manual Guía para el Análisis del Sector de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, aplicable a los procesos de contratación directa, se procede a realizar el correspondiente análisis del sector, en los siguientes términos: 1. ASPECTOS GENERALES Para la vigencia 2025, el Municipio suscribió un contrato de arrendamiento con el propietario de un inmueble ubicado en el área urbana del municipio, el cual cumplía integralmente con los requisitos técnicos, locativos, de seguridad y funcionalidad exigidos por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF, para la ejecución de programas de educación inicial y atención integral dirigidos a mujeres gestantes, niñas y niños menores de cinco (5) años, en el marco de la política pública "De Cero a Siempre". Sobre las condiciones técnicas y el valor, el inmueble arrendado fue previamente evaluado y aprobado por el ICBF, garantizando que sus condiciones físicas, distribución de espacios y servicios

públicos permiten el desarrollo adecuado de las actividades pedagógicas y de atención integral. Frente a la indisponibilidad del inmueble utilizado en el año 2025, el municipio se ve en la obligación de buscar una nueva locación para darle continuidad al programa del ICBF durante la vigencia 2026, este nuevo inmueble debe contar con las mismas condiciones que el anterior, por lo que, realizando una búsqueda, se identificó una casa con disponibilidad de arrendamiento. También, debe tenerse en cuenta la entrada en vigencia del régimen de restricciones previsto en la Ley de Garantías Electorales, el cual establece que los contratos que deban celebrarse mediante la modalidad de contratación directa deben suscribirse antes del 31 de enero de 2026, salvo las excepciones legales. Por lo anterior, es justificable la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento con el inmueble, mediante la modalidad de contratación directa, garantizando la continuidad del servicio y el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales del municipio frente a la atención integral de la primera infancia. 2. ASPECTOS REGULATORIOS El presente Estudio del Sector se enmarca en las siguientes disposiciones normativas: a) Constitución Política de Colombia, en especial el artículo 44, que consagra los derechos fundamentales de los niños y la obligación reforzada del Estado de protegerlos. b) Ley 80 de 1993, "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública", particularmente los principios de planeación, economía, responsabilidad y transparencia. c) Ley 1150 de 2007, que introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación pública y regula las modalidades de selección. d) Decreto Ley 2106 de 2019, que establece medidas para simplificar trámites y procedimientos administrativos. e) Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en especial lo relativo al análisis del sector y a la contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles. f) Código Civil y Código de Comercio, en lo pertinente al contrato de arrendamiento y a las obligaciones contractuales. g) Decreto Municipal No. 040 del 25 de julio de 2014, por medio del cual se adopta el Manual de Contratación del Municipio de Monterrey, Casanare, así como sus decretos modificatorios. h) Manuales, guías y lineamientos expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en especial el Manual Guía para el Análisis del Sector aplicable a los procesos de contratación directa. 3. ANÁLISIS COMERCIAL Y FINANCIERO El sector inmobiliario urbano del Municipio de Monterrey presenta una oferta limitada de inmuebles que cumplan con las condiciones de ubicación, seguridad, distribución interna y servicios públicos requeridos para la atención integral de la primera infancia, conforme a los lineamientos del ICBF. El Municipio estableció el valor del canon de arrendamiento tomando como referencia el estudio de mercado realizado, el cual se anexa al presente estudio previo, en el que se analizó la existencia del CONTRATO 265 de 2026, mediante el cual se tomó en arriendo un inmueble que cumple con las características necesarias en el área urbana del municipio, concluyendo que su canon mensual de $1.576.500 M/CTE se encuentra dentro de los valores promedio del mercado, que resulta razonable frente a las condiciones locativas del inmueble y que debe actualizarse acorde al incremento del IPC del año en curso. Así mismo, se determinó que el valor del canon no genera desequilibrio económico para la entidad y es viable financieramente durante el término del contrato, garantizando la eficiencia en el uso de los recursos públicos. 4. ANÁLISIS TÉCNICO Desde el punto de vista técnico, el arrendamiento del inmueble requiere que este cumpla con condiciones específicas de idoneidad y seguridad. En primer lugar, es indispensable que el inmueble cuente con ubicación en el área urbana del municipio, que cuente una (1) planta con al menos dos (2) espacios independientes que se usarían como salones para la modalidad familiar. El inmueble debe contar con condiciones adecuadas de ventilación, buena iluminación y condiciones adecuadas de salubridad. Que cuente con servicios públicos domiciliarios básicos y que no tenga riesgos estructurales o ambientales. El nuevo inmueble objeto del arrendamiento cumple con dichos requisitos y ha sido previamente validado por el ICBF, lo que garantiza su suficiencia técnica y operativa para la ejecución del objeto contractual. Tratándose de un contrato de

arrendamiento, no se exige experiencia al arrendador distinta a la acreditación de la propiedad del bien inmueble, su disponibilidad y el cumplimiento de las condiciones legales y técnicas requeridas, conforme a lo establecido en la Ley 1150 de 2007 y las disposiciones civiles y comerciales aplicables. 5. ANÁLISIS DE RIESGOS El Municipio identificó los riesgos asociados al proceso de contratación, que se encuentran debidamente identificadas en el Anexo de Riesgos, el cual forma parte integral del presente estudio previo, y contempla acciones preventivas y correctivas orientadas a garantizar la correcta ejecución del contrato.

6. SOPORTE ECONÓMICO.
(Responsable: Servidor público o profesional que elaboró estudio de mercado).

6.1. VALOR ESTIMADO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.
De acuerdo con lo establecido en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, en el numeral 5.2.5 ESTUDIO DE MERCADO y literal i, las entidades pueden acudir al método de precios históricos cuando las especificaciones técnicas de un bien o servicio sean comparables con las de un proceso de selección previo, el cual derivó en la suscripción de un contrato, la Entidad puede emplear este mecanismo para determinar el precio de referencia. Para utilizar información histórica, la Guía recomienda realizar un ejercicio de indexación para tomar el valor de un año anterior y aplicarle un índice determinado: el Índice de Precios al Consumidor IPC. Para el caso en particular, la entidad ya había adelantado un estudio de mercado para determinar el valor del canon de arrendamiento de este iunmueble durante la vigencia 2025. Dicho estudio de mercado se utilizó como base para celebrar el contrato 000265 de 2026, cuyo objeto fue: CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA LA OPERACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA DE EDUCACIÓN INICIAL DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – ICBF, MODALIDAD FAMILIAR, ASEGURANDO LA DISPONIBILIDAD, CONSERVACIÓN, ADECUACIÓN Y CONDICIONES ÓPTIMAS DEL INMUEBLE, ASÍ COMO EL PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS. Este contrato se suscribió con la señora LUZ NELLY RODRÍGUEZ VANEGAS, cédula 24.230.794 y por un plazo de cinco (5) meses, estableciendo un canon mensual por UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($1.576.500). En ese orden de ideas y atendiendo a los principios de Economía y Planeación, es procedente y válido tomar como base el estudio de mercado realizado en la vigencia 2025, considerando que se mantienen las mismas condiciones del mercado inmobiliario y que atiende al incremento del índice de Precios al Consumidor (IPC) pertinente para el año 2025. Por lo anterior, el canon de arrendamiento se fijará por el valor de UN MILLÓN QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ($1.576.500,00) M/CTE, lo cual resulta acorde al incremento del costo de vida y en el cual se encuentran incluidos todos los costos directos e indirectos que acarrea la ejecución contractual, lo que corresponde a un valor total por TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL PESOS ($3.153.000,00) por el plazo de DOS (2) MESES. VER ESTUDIO DE MERCADO

7. MODALIDAD, FUNDAMENTO JURÍDICO Y JUSTIFICACIÓN.
(Responsable: Jefe de oficina asesora jurídica y profesional de apoyo cuando se cuente con este).

7.1. MODALIDAD Y FUNDAMENTO JURÍDICO.
El presente Proceso de Contratación Directa tiene como fundamento las siguientes normas: a) Constitución Política de Colombia, en especial el artículo 44, que consagra los derechos fundamentales de los niños y la obligación reforzada del Estado de protegerlos. b) Ley 80 de 1993, "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública", particularmente los principios de planeación, economía, responsabilidad y transparencia. c) Ley 1150 de 2007, que introduce medidas para la eficiencia y transparencia en la contratación pública y regula las modalidades de selección. d) Decreto Ley 2106 de 2019, que establece medidas para simplificar trámites y procedimientos administrativos. e) Decreto 1082 de 2015, Decreto Único

Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, en especial lo relativo al análisis del sector y a la contratación directa por arrendamiento de bienes inmuebles. f) Código Civil y Código de Comercio, en lo pertinente al contrato de arrendamiento y a las obligaciones contractuales. g) Decreto Municipal No. 040 del 25 de julio de 2014, por medio del cual se adopta el Manual de Contratación del Municipio de Monterrey, Casanare, así como sus decretos modificatorios. h) Manuales, guías y lineamientos expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en especial el Manual Guía para el Análisis del Sector aplicable a los procesos de contratación directa. Decreto 1082 de 2015: 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..

7.2. JUTIFICACIÓN.
El Decreto 1082 de 2015 Articulo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

7.3. TIPO DE CONTRATO.
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

8. PERFIL Y EXPERIENCIA REQUERIDA.
(Responsable. Secretario de despacho o jefe de oficina que adelanta el proceso de selección y servidor público o profesional contratado que apoya la etapa precontractual, en el evento que se contase con este profesional).

No se requiere por la naturaleza del contrato de arrendamiento

9. ACUERDO COMERICIAL QUE COBIJA EL PROCESO.
(Responsable. Servidor público profesional de la dependencia que adelanta el proceso de selección).

¿El proceso de selección a iniciar esta cobijado por un acuerdo marco? Aplica: SI ___ NO ___ N/A_X_

En la contratación directa no aplica el cumplimiento de los tratados internacionales y acuerdos comerciales suscritos por el estado colombiano.

10. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.
(Responsable. Servidor público profesional de la dependencia que adelanta el proceso de selección).

De conformidad con el análisis de riesgos, forma de mitigarlos realizado, se estableció el mapa de riesgo que se adjunta y que hace parte integral del presente estudio previo (ver anexo).

11. GARANTÍAS.
(Responsable. Servidor público profesional de la dependencia que adelanta el proceso de selección).

11.1 GARANTÍAS QUE SE EXIGIRÁN.
Conforme la naturaleza del objeto a contratar la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la entidad exigirá las siguientes garantías.

COBERTURA EXIGIBLE	CUANTIA	VIGENCIA	APLICA
-	-	-	-

11.2. JUSTIFICACIÓN PARA EXIGIR O NO LAS GARANTIAS.

De conformidad con lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 para el presente proceso de contratación directa no se exigirán garantías toda vez que, los pagos, están sujetos a la certificación expedida por el supervisor del cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por el contratista. Así mismo, el ICBF, a través de sus operadores, cuenta con sus propias pólizas para garantizar el bienestar de los usuarios.
12. CONDICIONES DEL OBJETO CONTRACTUAL.
12.1. OBJETO A CONTRATAR. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA DE EDUCACIÓN INICIAL DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – ICBF MODALIDAD FAMILIAR, GARANTIZANDO LA DISPONIBILIDAD, CONDICIONES DE CALIDAD Y PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS.
12.2. LUGAR DE EJECUCIÓN. Municipio de Monterrey, Casanare (CASANARE [MONTERREY])
12.3. FORMA DE PAGO. El Municipio pagará al Arrendador el valor del contrato de manera anticipada con corte al último día de cada mes, la suma establecida (ver Soporte Económico) a título de canon de arrendamiento mensual y/o proporcional por los días ejecutados. PARÁGRAFO PRIMERO: Para los efectos del pago se entiende por mensualidad anticipada los primeros cinco (5) días hábiles del mes ó periodo que se pretende cobrar, sin perjuicio de los trámites requeridos para el pago y de la radicación de la cuenta en la Secretaria de Hacienda Municipal con el cumplimiento de todos los requisitos establecidos para ello. PARÁGRAFO SEGUNDO: Por cada pago, se deberán allegar todos los documentos necesarios: Acta de pago parcial y/o final, certificación de cumplimiento expedida por la Supervisora del Contrato, acreditar el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y ARL) y presentación de la factura o documento equivalente. Sobre este particular es importante tener en cuenta que de conformidad con el artículo 13 de ley 80 de 1993 a los contratos estatales se les aplican las normas civiles y comerciales pertinentes por lo cual en este caso se considera viable y aplicable sistema usual para contratos de arrendamiento que lo constituye el de mensualidad anticipada.
12.4. PLAZO. Dos (2) MESES

12.5. PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO. $3.153.000,00
12.6. SE REQUIERE VIGENCIA FUTURA. NO__ SI__
RESPONSABLES INFORMACION TECNICA, ECONOMICA, JUSTIFICACION DE LA MODALIDAD, COMPETENCIA DEL MUNICIPIO, ANALISIS DEL SECTOR, RIESGOS Y GARANTÍAS.

ELABORÓ: Económico: Nombre: CARLOS HERNANDO MORENO SALAS Cargo: PROFESIONAL CONTRATADO(A)	**REVISÓ Y APROBÓ:** Nombre: KARINA ANDREA GORDILLO MORENO Cargo: SECRETARIO(A) DE DESARROLLO SOCIAL
REVISIÓN TÉCNICA QUE ESTABLECE QUE EL OBJETO Y ACTIVIDADES A CONTRATAR SE AJUSTAN AL PLAN DE DESARROLLO Y AL PROYECTO DE INVERSIÓN REGISTRADO – BPPIM, COMPETENCIA DEL MUNICIPIO Y ORIGEN DE RECURSOS A INVERTIR.	
REVISÓ: Nombre: URIEL ALEXIS JIMENEZ BEJARANO Cargo: PROFESIONAL APOYO	**APROBÓ:** Nombre: JORGE ANDRES MONTES PULIDO Cargo: JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN
REVISIÓN DEL FUNDAMENTO JURÍDICO QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	
REVISÓ: Nombre: JORGE IGNACIO AVENDANO SEGURA Cargo: PROFESIONAL CONTRATADO(A)	**APROBÓ:** Nombre: LIZZ VIVIANA NOA SOLER Cargo: JEFE OFICINA ASESORA DE JURÍDICA