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 cuenta dentro de sus bienes con el edificio denominado "Casa de la Cultura J. Elías Ramírez", lugar donde concurren a actividades relacionadas con el arte, la cultura y el sano esparcimiento. Además, el funcionamiento del Teatro Municipal.

Dentro de este edificio El Municipio cuenta con un local comercial donde se ofrecen productos alimenticios y bebidas no alcohólicas, la dirección del inmueble: Cra 18 No

2-66 (primer piso) y la destinación es venta de productos de CAFETERIA-CHARCUTERIA.

En virtud de lo anterior la administración municipal en cumplimiento de los fines de la contratación estatal requiere entregar en calidad de arrendamiento este espacio físico, además con el objetivo de generar recursos propios, estabilidad laboral para la población y mejorar su calidad de vida; es oportuno entregar en arrendamiento el local comercial antes mencionado a una persona natural que posea los conocimientos y la experiencia necesaria para brindar una buena atención a los visitantes ofertando bienes y/o servicios de una buena manera eficaz y oportuna y que satisfaga las necesidades a la comunidad.

Teniendo en cuenta, además, el alto flujo de personas que hacen parte de los procesos culturales ofrecidos en las instalaciones de la Casa de la Cultura, se hace necesario contar con este espacio que además de posibilitar el encuentro, ofrece también el servicio de cafetería.

En virtud de lo anterior la administración municipal en cumplimiento de los fines de la contratación estatal justifica entregar a título de arrendamiento el bien inmueble identificado como: "Casa de la Cultura J. Elías Ramírez", este establecimiento hace parte de uno de los bienes inmuebles del municipio de El Peñol ubicado en la Cra 18 No 2-66 (primer piso) ubicado en zona urbana, cuenta con servicios de luz y agua y el pago de los mismos está a cargo del arrendatario. 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 DEL LOCAL COMERCIAL UBICADO EN EL PRIMER PISO DEL PALACIO DE LA CULTURA "J. ELÍAS RAMÍREZ ROLDAN".

2.2 Alcance

La administración municipal en cumplimiento de los fines de la contratación estatal requiere entregar en calidad de arrendamiento este bien inmueble, además con el objetivo de generar recursos propios para el mantenimiento, conservación del lugar, propiciar la generación de empleo, mayores ingresos y una estabilidad laboral para la población local, mejorando su calidad de vida. Se hace necesario y oportuno entregar en

arrendamiento el local comercial en la carrera 18 Nº 2-66 (Primer piso) y la destinación en venta de productos de CAFETERIA – CHARCUTERIA.

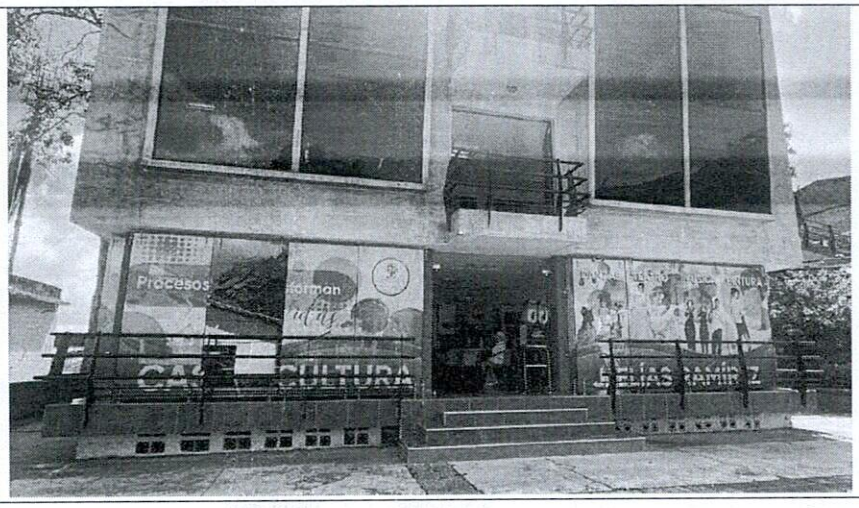
3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. identificación del bien inmueble

El local está localizado en el inmueble de la infraestructura Plaza de Bolivar en la "Casa de la Cultura J. Elías Ramírez" propiedad del municipio de El Peñol, ubicación en la zona urbana, específicamente en la Cra 18 No 2-66 (primer piso).

En este sentido el local hace parte de estos servicios y tiene como características una estructura con cerramiento en vidrio, con piso y techo de cemento; se hace apta para el funcionamiento de cafetería - charcutería.

Informe Técnico del estado del Bien Inmueble	
Datos de identificación	
Nombre del inmueble	"Casa de la Cultura J. Elías Ramírez
Dirección del inmueble	Plaza de Bolívar - Cra 18 No 2-66 (primer piso).
Fecha de elaboración del informe:	04/11/2026
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 arrendador el canon de arrendamiento por período anticipado en la Secretaría de Hacienda del municipio y/o a través de la cuenta que el arrendador autorice; mantenerse al día con el pago de las cuotas de administración ordinarias, cuando a ello haya lugar; así mismo cancelar las facturas de las empresas los servicios públicos a partir de la entrega del local

3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble 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 Arrendador 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 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 en 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, e impuestos y demás cargos o pagos al día; así mismo mantener indemne a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del local, 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 para la entrega del local. Durante este tiempo no se podrá ejercer la actividad económica contenida en el alcance.

5. Facturar oportunamente el canon de arrendamiento. Será responsabilidad del arrendatario 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 del 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 canon de arrendamiento dispuesto para el presente Contrato de arrendamiento es de UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS ML **($1.276.000)** mensuales incluidos los impuestos a que haya lugar y sumados los tres **(03)** meses del contrato da un total de TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS ML **($3.828.000)** incluidos los impuestos a que haya lugar.

La entidad requiere entregar el inmueble objeto de arrendamiento durante tres **(03)** 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 UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS ML **($1.276.000).**

El valor por el que se entregará en arriendo el inmueble 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 del local comercial ubicado en el primer piso del palacio de la cultura "J. Elías Ramírez Roldan.	CA-010-2025	YUDY ANDREA HOYOS ZULUAGA	$1.276.000	18 meses
2	Contrato de arrendamiento del local comercial ubicado en el primer piso del palacio de la cultura "J. Elías Ramírez Roldan.	CA-080-2024	YUDY ANDREA HOYOS ZULUAGA	$1.100.000	06 meses

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

7.1. PLAZO: El plazo del contrato será de TRES **(03)** MESES, contados a partir de la suscripción del contrato.

7.2. LUGAR DE EJECUCIÓN: Inmueble de la infraestructura Plaza de Bolívar en la "Casa de la Cultura J. Elías Ramírez" propiedad del municipio de El Peñol, ubicación en la zona urbana, específicamente en la Cra 18 No 2-66 (primer piso).

7.3. FORMA DE PAGO: El arrendatario se obliga a pagar al arrendador 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, se 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 cafetería "Casa de la Cultura J. Elías Ramírez", la selección del ARRENDATARIO 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 físico o bodega en la Carrera 18 No 2-66 (primer piso).

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 4º 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	Informes del arrendatario y seguimientos del

			supervisor sobre mantenimientos y reparaciones.
Un posible riesgo es la persona que hace uso del espacio físico si cumple con su seguridad social como independiente	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 arrendatario 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 09 de noviembre de 2026.

El Peñol, 09 de noviembre de 2026.

SANDRA MILENA HINCAPIE MORALES
Secretaria de Educación, Cultura y Juventud

Funcionario / Contratista	Nombre	Firma
Proyectado por	Yessica Marisol Toro Ceballos Contratista	
Revisado por	Rosmira Murillo Henao Secretaria General y de Gobierno	
Revisado por	Jonnathan Montes Ceballos Asesor en Contratación	
Aprobado por	Sandra Arelis Duque Velásquez Alcaldesa	
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales.		

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

Acta N° 59	Fecha: 10 | 11 | 2026