

FECHA: ENERO DE 2026

ESTUDIO PREVIO: PROCESO DE SELECCIÓN POR CONTRATACIÓN DIRECTA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Manual de Contratación adoptado mediante la Resolución 0832 de 2024 por la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia – USPDL, así como lo establecido en los artículos 31 y 32 de la Ley 142 de 1994 y el artículo 3 de la Ley 689 de 2001, que regulan el régimen legal aplicable a los actos y contratos de las entidades de servicios públicos domiciliarios, se procede a la elaboración del estudio previo correspondiente, con miras a celebrar un **“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA -USPDL”**. De conformidad con lo señalado en la norma y desarrollando todas las acciones administrativas necesarias para adelantar el presente proceso contractual.

1. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL GASTO SOBRE LA NECESIDAD A SATISFACER:

El Preámbulo de la Constitución Política de Colombia expresa la voluntad soberana del pueblo colombiano de consolidar la unidad nacional y garantizar a todos sus habitantes la vida, la justicia, la igualdad, la libertad, el trabajo y la paz dentro de un marco jurídico, democrático y participativo que asegure un orden político, económico y social justo. Esta declaración de principios marca el rumbo del Estado colombiano como un agente activo en la promoción del bienestar colectivo, y fundamenta la responsabilidad institucional de asegurar condiciones dignas de vida para todos los ciudadanos.

De acuerdo con el artículo 1 de la Constitución, Colombia es un Estado social de derecho, fundado en el respeto de la dignidad humana, la solidaridad y la prevalencia del interés general. Esto implica que todas las actuaciones del Estado deben estar orientadas hacia la justicia social y la garantía de los derechos fundamentales, entre ellos el acceso equitativo y eficiente a los servicios públicos esenciales.

Asimismo, el artículo 2 constitucional establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general, y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. En este contexto, se exige a las autoridades proteger la vida, los bienes y la honra de las personas, asegurando la vigencia de un orden justo y la participación de todos en las decisiones que los afectan, como lo es la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Conforme a lo establecido en el artículo 311 de la Constitución Política, el cual reza: *“...Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”*.

Elaboró: Jaudry Josed Muñoz Sánchez - Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 1 de 96
Fecha: ENERO DE 2026		

De igual forma, los artículos 365 y 366 constitucionales establecen que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que éste debe asegurar su prestación eficiente. Además, consagran como objetivo fundamental de la actividad estatal la solución de las necesidades básicas insatisfechas, incluyendo el saneamiento ambiental y el acceso al agua potable.

ARTICULO 365. Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

ARTICULO 366. El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado. Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y de agua potable.

Corolario, es imperioso señalar que de acuerdo al carácter y atributos que tienen los municipios por mandato constitucional, le corresponde la adecuada prestación de los servicios públicos, bajo los parámetros del numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley 142 de 1994, el cual enfatiza la obligación de garantizar y asegurar la prestación de los servicios públicos domiciliarios de forma eficiente, ya sea por medio de empresas de carácter oficial o directamente por la administración local. (Subrayado nuestro)

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 142 de 1994 —modificado por el artículo 3 de la Ley 689 de 2001, en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 333 y 365 de la Constitución Política— los prestadores de servicios públicos domiciliarios se rigen por normas de derecho privado. Esto tiene como finalidad colocarlos en condiciones de igualdad frente a los particulares, en un entorno que fomente la libre competencia y la eficiencia en la prestación del servicio.

Ahora bien, mediante Resolución No. SSPD-20154412045-15MAYO2015, la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios sancionó a la empresa EMPUAMAZONAS S.A. E.S.P. con la inhabilidad para prestar servicios públicos por un periodo de cinco (5) años desde el 28 de agosto de 2015. Como consecuencia, el Honorable Concejo Municipal de Leticia, mediante Acuerdo No. 007 del 30 de mayo de 2015, autorizó a la Administración Municipal asumir la prestación de los servicios públicos anteriormente prestados por dicha empresa. Para tal fin, se creó la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia – USPDL mediante Acuerdo No. 015 del 27 de julio de 2015 y Posteriormente, a través de la Resolución 0918 del 8 de noviembre de 2024, se delegó en la USPDL la responsabilidad de ejecutar las funciones relacionadas con la operación del servicio de alumbrado público en el municipio de Leticia.

En virtud de lo anterior, la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia, como entidad adscrita a la Alcaldía de Leticia, es el ente encargado de dar cumplimiento a los postulados constitucionales y legales antes mencionados, con el propósito de satisfacer las necesidades básicas de los habitantes del municipio de Leticia mediante la correcta administración, operación y mantenimiento de los sistemas de alcantarillado, acueducto y aseo.

En desarrollo de esta función, y en atención al compromiso de garantizar una prestación eficiente de los servicios públicos, así como a la necesidad de fortalecer los procesos internos, se identificó la urgente necesidad de contar con un espacio físico adecuado que permita el almacenamiento seguro, organizado y accesible de los insumos de ferretería, equipos, herramientas y demás elementos requeridos para la operación de la entidad. La falta de un lugar apropiado genera riesgos operativos,

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barrientes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barrientes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 2 de 16
Fecha: ENERO DE 2025		

administrativos y de seguridad, afecta la trazabilidad de los materiales, incrementa la probabilidad de pérdidas o deterioros, y puede impactar directamente la eficiencia y continuidad de los servicios públicos.

Por ello, la USPDL requiere contratar el arrendamiento de una bodega que cumpla con las condiciones técnicas y de infraestructura necesarias para garantizar la correcta custodia de los materiales y suministros, así como el resguardo de equipos de transporte, tracción y elevación; que además permita realizar de forma segura y eficiente las actividades administrativas relacionadas con su gestión. La instalación deberá posibilitar la trazabilidad, organización y control de los bienes, optimizando la capacidad operativa y asegurando la protección de los recursos institucionales.

De igual manera, disponer de una bodega con las condiciones requeridas permitirá planificar y ejecutar de manera eficiente las operaciones logísticas, facilitar la inspección, conservación y mantenimiento de los insumos y equipos, y garantizar que la USPDL cumpla oportunamente con sus obligaciones operativas y de gestión, asegurando la continuidad, eficiencia y calidad en la prestación de los servicios públicos, así como la adecuada custodia, organización y control de los materiales, suministros y equipos de la entidad.

Por todo lo anterior, adelantar el proceso para la celebración del: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA -USPDL**, es institucionalmente necesaria, al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble acorde a las características requeridas, que sirva para la puesta en funcionamiento y la continuidad del servicio, así mismo, permitirá garantizar la correcta custodia, almacenamiento seguro, organización sistemática y control eficiente de los bienes, materiales, equipos y suministros de la entidad, asegurando su integridad, trazabilidad y disponibilidad para las operaciones de la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios del municipio de Leticia.

Así mismo, la unidad de servicios públicos domiciliarios del municipio de Leticia debe propender por el cumplimiento de los postulados constitucionales y legales que sean inherentes a su actividad y conforme a su naturaleza jurídica se encuentra sometida a la regulación de Servicios Públicos Domiciliarios y demás normatividades vigentes para dicho fin.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

De acuerdo con la necesidad existente en la U.S.P.D.L., y conforme lo establecido en el manual de contratación vigente, ésta se regirá por el proceso de selección de contratación directa, cuyo objeto del contrato es: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA -USPDL**.

2.1. Condiciones técnicas exigidas: Para efecto de adelantar la contratación, se requiere que se cumpla con las siguientes especificaciones técnicas:

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 3 de 16



ALCALDIA DE LETICIA, AMAZONAS
NIT.899999302-9

UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LETICIA



UNIDAD DE
SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS
DE LETICIA

Ítems	Condición técnica exigida	Descripción mínima requerida:
1	Dimensiones estructura:	1. Área cubierta mínima: 200 m ² . 2. Altura mínima libre: 3 metros. 3. Piso con placa reforzada para soporte de cargas de almacenamiento pesado. 4. Cubierta resistente a las condiciones climáticas locales, con aislamiento adecuado. 5. Puerta Metálica de grandes dimensiones y cerradura de seguridad.
2	Instalaciones servicios:	1. Se encuentre en dentro del área urbana del municipio de Leticia. 2. Área destinada a almacenamiento y área administrativa (mínimo 1 oficina). 3. Baños completos y adecuados para personal (mínimo 1 baño). 4. Instalación eléctrica conforme a la normativa vigente, con tomas suficientes y buena iluminación. 5. Red de agua potable funcional y servicio de alcantarillado. 6. Ventilación natural y/o mecánica adecuada para almacenamiento de materiales. 7. Ubicación en zona de fácil acceso y con acceso a vehículos pesados y parqueo.

3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y CONTRATANTE:

3.1 Obligaciones específicas del contratista:

1. Poner a disposición el bien inmueble objeto de arrendamiento, en la fecha convenida y en buen estado a la Unidad de Servicios Públicos domiciliarios de Leticia para el uso de este, permitiendo el ingreso de materiales, equipos y suministros de la USPDL.
2. Garantizar la inmediata disponibilidad para ser utilizado, de tal manera que se encuentre libre de todo inconveniente respecto a zonas restringidas de uso, o compartidas con otras personas o entidades.
3. Hacer la entrega del inmueble mediante inventario.
4. Entregar y mantener el bien inmueble con el óptimo funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios y en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y de seguridad.
5. El arrendatario quedará librado en todo momento de perturbaciones al bien inmueble.
6. Realizar las reparaciones necesarias para que el bien inmueble respecto a las que provengan por fuerza mayor o caso fortuito, o en su defecto sea causado por motivos de mala calidad.
7. Pagar oportunamente todos los impuestos y gravámenes relacionados con la propiedad, que estarán a su cargo.
8. Acatar y aplicar diligentemente las observaciones y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato.
9. Realizar las obras de adecuación y mantenimiento que se requieren en el inmueble objeto en arrendamiento, en caso de ser necesarias.

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-301-2026 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página: 4 de 16
Fecha: ENERO DE 2026		

10. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
11. Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada, con los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago.
12. El espacio que se entregue en calidad de arrendamiento será de uso exclusivo de la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia.
13. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del contratante.
14. Mantener indemne a la USPDL de cualquier reclamación o daños a terceros ocasionados con la ejecución del presente contrato.
15. Guardar absoluta reserva sobre todos los asuntos que sean de su conocimiento, por razón de su oficio, siempre y cuando no se trate de incumplimiento de las normas o leyes.
16. Cancelar los servicios públicos domiciliarios que se causen, tales como, alcantarillado, energía eléctrica, acueducto, causados a partir de la entrega del bien.

3.2.Obligaciones generales del contratista:

1. Constituir las garantías para amparar los riesgos establecidos en el contrato, cuando se requiera.
2. Presentar la certificación de pagos a la seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales, conforme a las disposiciones legales vigentes y/o parafiscales.
3. Cumplir con los pagos de aportes a seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales, conforme a las disposiciones legales vigentes y/o parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena y el ICBF) cuando a ello esté obligado.
4. Cumplir el objeto contractual con diligencia, ajustándose a las disposiciones constitucionales, legales, contractuales, las de los términos de referencia y sus adendas y a la propuesta presentada.

3.3.Obligaciones del contratante:

1. Realizar el pago oportuno al contratista del canon de arrendamiento, conforme a los términos y condiciones del contrato.
2. Ejercer la supervisión técnica, administrativa y financiera del contrato, asegurando que el servicio se preste conforme a las condiciones técnicas requeridas y conforme a lo pactado.
3. Verificar, aprobar o formular observaciones a las entregas del contratista, basándose en los criterios de calidad, cantidad y oportunidad definidos en el contrato.
4. Informar de forma oportuna al contratista sobre cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo normal del contrato.
5. Hacer entrega del bien inmueble descrito en las especificaciones técnicas, el 28 de febrero de 2026.

4. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRENDIO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2025
		Página 5 de 16

El servicio de ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIALES requerido por la USPDL, objeto del presente proceso de contratación se encuentra codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica a continuación:

Código	Denominación
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

El oferente para la ejecución del contrato deberá acreditar dentro de sus actividades económicas registradas en la Cámara de Comercio al menos uno (1) de los códigos mencionados anteriormente.

5. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN SEGÚN CUANTÍA:

De conformidad con el objeto y el presupuesto establecido para el presente contrato, la modalidad de contratación, según lo dispuesto en el artículo décimo tercero y décimo cuarto del Manual de Contratación vigente de la USPDL Resolución 0832 de 2024, es la de: **CONTRATACIÓN DIRECTA**, procedimiento por el cual se podrá contratar Cuando la cuantía del contrato sea igual o inferior a ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO - MODALIDADES: La UNIDAD tendrá las siguientes modalidades de selección de los contratistas, según las cuantías así:

- Contratación directa
- Invitación privada
- Invitación pública
- Acuerdo marco de precios
- Compra en grandes superficies

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO- DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA: Solo se podrá contratar directamente, sin que se obtengan previamente un numero plural de ofertas, en los siguientes casos:

- Cuando la cuantía del contrato sea igual o inferior a ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la celebración de contratos en forma directa, se cursará invitación a presentar oferta en la que se determinarán las condiciones mínimas de plazo, presupuesto y modo en que se desarrollará el contrato.

(..)

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la celebración de contratos en forma directa, se cursará invitación a presentar oferta en la que se determinarán las condiciones mínimas de plazo, presupuesto y modo en que se desarrollará el contrato.

(..)

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRENDAMIENTO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2026
		Página 6 de 16

6. MARCO NORMATIVO, CONSTITUCIONAL Y LEGAL:

Las actuaciones de quienes intervienen en el proceso de contratación de la U.S.P.D.L., estarán sujetos a los principios consagrados en la Constitución Política Nacional, a las disposiciones de la Ley 142 de 1994, el Código del Comercio [Artículo 845 y siguiente] y el Código Civil y las normas expedidas por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico [CRA].

Además, se tendrá en cuenta las normas especiales y demás disposiciones relacionadas con los servicios de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, que expidan los órganos competentes, disposiciones del Estatuto Anticorrupción – Ley 190 de 1995 y Código General Disciplinario - Ley 1952 de 2019, que le sean aplicadas en cuanto a la naturaleza jurídica de la USPDL.

Así mismo, este estudio está acorde a la Ley 142 de 1994, por sus decretos reglamentarios, por la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico, por la Resolución CRA 720 de 2015 modificada por la Resolución CRA 751 de 2016, por el Decreto 1077 de 2015, por las condiciones especiales y/o adicionales que pacten las partes, por las normas del Código de Comercio y del Código Civil, normativa que se entiende incorporada al presente estudio previo.

La naturaleza jurídica del contrato a celebrar se enmarca dentro del ámbito del Derecho Privado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 142 de 1994, modificado por el artículo 3° de la Ley 689 de 2001, en virtud del cual los actos y contratos celebrados por la USPDL se rigen por dichas normas. En cuanto a la cuantía estimada del contrato, esta es inferior a ciento treinta (130) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV). Por esta razón, y en concordancia con el artículo décimo cuarto del Manual de Contratación vigente de la USPDL Resolución 0832 de 2024, se aplicará la modalidad de contratación directa.

Esta modalidad resulta idónea para garantizar una contratación ágil, transparente y eficiente, y permite dirigir el proceso a por lo menos un oferente previamente identificado, en atención al principio de eficiencia y a la naturaleza misma del objeto contractual.

7. ANÁLISIS DEL SECTOR, EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE OFERTA SEGÚN CUANTÍA:

7.1 Análisis del estudio de precios de mercados:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución 0832 de 2024, *“por la cual se actualiza el Manual de Contratación de la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia – USPDL”*, durante la etapa de planeación se debe realizar un análisis integral del sector relacionado con el objeto del proceso de contratación, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos. Dicho análisis tiene como finalidad conocer el entorno del mercado y garantizar que el proceso de contratación se ejecute en condiciones que aseguren el cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública.

En el marco del objeto contractual, correspondiente al sector de servicios de arrendamiento, se determinó que las obligaciones derivadas de la ejecución pueden ser asumidas por una persona

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Página 7 de 16
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRENDAMIENTO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2026	

natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos exigidos por la entidad y cuente con la idoneidad necesaria para el desarrollo del objeto contractual. En atención a lo anterior, se identificó la necesidad de contar con una oferta proveniente de persona natural y/o jurídica. Para tal efecto, se solicitó cotización al señor Joao André Pacheco Ribero, identificado con C.C. N° 1.121.207.850, en calidad de propietario del bien inmueble "Local Comercial" ubicado en la carrera 7a No. 3-35, Barrio Porvenir, Leticia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 400-1935 y cédula catastral N° 910010100000000800006000000000, adquirido mediante Escritura Pública N° 0855 del 28 de diciembre de 2022. El citado propietario presentó cotización por valor MENSUAL DE SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$7.250.000,00) como canon de arrendamiento mensual y discriminó las condiciones técnicas exigidas.

Descripción del bien inmueble:

Tipo de inmueble: Urbano.

Tipo de edificación: Bodega

Matricula inmobiliaria: 400-1935

Identificación catastral: 910010100000000800006000000000

Municipio: Leticia.

Departamento: Amazonas

Descripciones Técnicas:

Área del Inmueble: La bodega cuenta con un área total de 222 M².

Distribución de áreas: Área bodega de 222 M², incluyendo una oficina de 6m² y dos baños.

Ubicación: Barrio El Porvenir, tiene acceso único por la carrera 3ª.

Vías de acceso: El acceso al local es amplio con posibilidad de acceso a camiones tipo volqueta; motocargas y otros, además la ubicación estratégica cerca de la frontera donde se encuentran varias ferreterías y facilidad de entrada a la avenida del Porvenir, con doble sentido y que finaliza en el puerto de Leticia, por donde llegan varios suministros.

Servicios públicos: EL bien inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica (acometida bifásica); pozo artesiano con electrobomba sumergible para provisión de agua potable y servicio de alcantarillado.

Cabida y linderos: Por el norte: con los lotes N° 7 y 8 en extensión de 20.00 metros por el sur: con el exponente en extensión de 20.00 metros. Por el oriente: con la cerrera 7a en extensión de 7.40 metros por el occidente: con el lote N° 6 en extensión de 7.40 metros. aclaración linderos según esc. 056 bde la Not.U.Let por el norte: con Oscar Vega Cachique y William Ramírez Ramon en extensión de 30 mts por el oriente: con la carrera 7a en extensión de 7.40 mts por el sur: con Henry Rojas Rodríguez en extensión de 30 mts por el occidente: con Ismenia Mario R. en extensión de 7.40 mts.

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2025
		Página 3 de 16

Estado de la Construcción: Se encuentra en estado óptimo. La bodega cuenta con una infraestructura acorde a los parámetros de seguridad; cuenta con columnas en concreto reforzado; paredes con muros en bloque de 0.9 con repello en las paredes; piso en concreto reforzado para permitir tráfico pesado de vehículos de carga; techo metálico en lámina galvanizada en buen estado. 2 Baños con servicios sanitarios funcionales y espacio para parqueo. El inmueble cuenta con una altura libre de 4,50 mts y puertas plegables para permitir la entrada de cargas y vehículos de varios tamaños. Cuenta con buena ventilación natural.

Es pertinente señalar que, tratándose de locales comerciales y demás inmuebles distintos a vivienda urbana, las partes tienen plena libertad para acordar el valor del canon de arrendamiento, el cual se rige por las condiciones del mercado. En este sentido, al no existir una regulación específica que fije dicho valor, el mercado inmobiliario establece que el canon de arrendamiento de un local comercial suele ser superior al de una vivienda urbana. El inmueble objeto de la cotización cumple con los requisitos de ubicación, espacio y seguridad requeridos para satisfacer la necesidad institucional.

Por lo anterior, la propuesta recibida se considera favorable y se adopta como valor de referencia para el estudio previo. Dicho monto refleja las condiciones actuales del mercado, garantiza la cobertura de la necesidad identificada y se ajusta a las especificaciones técnicas definidas. La selección de este valor de referencia se fundamenta en los principios de economía y responsabilidad, orientados a la optimización de los recursos públicos sin comprometer la calidad del servicio requerido.

Cabe resaltar que en Leticia, Amazonas, existen factores que inciden en el incremento de los cánones de arrendamiento, tales como la ubicación aislada y el acceso limitado, los elevados costos de transporte de insumos, la oferta reducida de locales para bodega, la demanda específica asociada a la dinámica fronteriza y los altos costos de los servicios públicos y de mantenimiento, entre otros.

7.2. Análisis de la oferta y la demanda:

Para el efecto, la USPDL, analizó procesos de contratación de las entidades compradoras asociados a las que se pudo identificar contratos iguales y/o similares al que pretende contratar que se resumen así:

NO. DE PROCESO Y AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PLAZO	VALOR TOTAL
CD-VUP-0001-2024	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA - REGIONAL VAUPES	CONTRATAR EN ARRIENDO UN BIEN INMUEBLE QUE SIRVA PARA BODEGA, QUE CUENTE CON BAÑO, CON SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA, AGUA Y ALCANTARILLADO Y	11 MESES	\$ 45.243.000

Elaboró: Jaudry Jilesd Muñoz Sánchez - Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2025
		Página 9 de 16

		QUE SE ENCUENTRE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MITÚ VAUPÉS		
GOB-AMA-CD-86- 2025	GOBERNACIÓN DEL AMAZONAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL GRUPO OPERATIVO DE RENTAS DEPARTAMENTAL DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA GOBERNACION DEL AMAZONAS	2 (MESES)	\$16.000.000

Una vez obtenido el parámetro anterior para la fijación del valor objeto de la presente contratación, la entidad procedió a verificar el historio de contratación a cargo de la USPDL, en años anteriores, donde se se advierte lo siguiente:

NO. DE PROCESO Y AÑO	OBJETO	PLAZO	VALOR TOTAL
068 DE 2023	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL AMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA	25 DIAS Y 5 MESES	\$13.416.667
157 DE 2024	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA EL AMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA	14 DIAS Y 02 MESES	\$8.633.333

Para la estimación del valor objeto de la presente contratación se tuvieron en cuenta el análisis del sector realizado, la comparación con los valores pagados por otras entidades, así como las múltiples estampillas e impuestos de orden territorial, la retención en la fuente, los gravámenes y los aportes al sistema de seguridad social que deben ser asumidos por el contratista con cargo al valor del futuro contrato, junto con los demás gastos derivados de su cumplimiento.

Igualmente, se consideraron los requisitos asociados a la ubicación, el espacio, el tamaño en metros cuadrados (m²), la destinación y las condiciones de seguridad necesarias para garantizar la satisfacción de la necesidad institucional. El inmueble objeto de la cotización cumple con dichas condiciones y, en comparación con las bodegas arrendadas por la entidad en años anteriores, ofrece

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Fecha: ENERO DE 2026
		Página 10 de 16

un área más amplia y mejores características físicas y funcionales para el desarrollo de las actividades previstas.

7.3. Evaluación y selección de oferta

De conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Manual de Contratación de la USPDL, contenido en la Resolución 0832 de 2024, en su Artículo Décimo Tercero, referente a las modalidades de contratación, se contempla la contratación directa como mecanismo válido para la selección de contratistas, siempre que se cumplan las condiciones y requisitos previstos en la normativa vigente.

En este contexto, el señor Joao André Pacheco Ribero, identificado con C.C. N° 1.121.207.850, en calidad de propietario del bien inmueble "Local Comercial" ubicado en la carrera 7a No. 3-35, Barrio Porvenir de Leticia, identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 400-1935 y cédula catastral N° 91001010000000800006000000000, adquirido mediante Escritura Pública N° 0855 del 28 de diciembre de 2022, presentó cotización por valor de SIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$7.250.000,00) como canon de arrendamiento mensual.

Una vez verificadas las condiciones del bien, se tuvo en cuenta la aplicación de los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, evaluando la dimensión, ubicación, acabados, condiciones de seguridad del inmueble y su relación con el precio propuesto.

La propuesta presentada, que se incorpora como parte integral del presente estudio previo, fue adoptada como valor de referencia para la estimación del proceso contractual, en concordancia con la modalidad de contratación seleccionada, la cual permite adelantar el procedimiento con al menos una oferta. Del análisis efectuado se concluye que la cotización presentada por el señor Joao André Pacheco Ribero resulta favorable en términos técnicos y económicos, conforme a la necesidad institucional identificada.

Finalmente, es importante señalar que la escogencia de la oferta presentada estará supeditada a la revisión de los documentos soportes, lo cual será evaluado en un documento técnico que hará parte integral del presente estudio previo.

8. DURACIÓN DEL CONTRATO.

El Término de duración será hasta el 28 de febrero de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y aprobación de pólizas en caso de aplicar.

9. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:

9.1 Valor del Contrato:

Se considera que el valor del contrato corresponde a la suma de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$14.500.000) M/CTE**, determinado en atención a las condiciones establecidas y teniendo en cuenta que el mismo se suscribe por un término de DOS (02) meses, con vigencia hasta el 28 de febrero de 2026, conforme a lo siguiente:

Elaboró: Jaudry Jleed Muñoz Sánchez - Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barrientes - Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 11 de 16
		Fecha: ENERO DE 2026



ALCALDIA DE LETICIA, AMAZONAS
NIT.899999302-9

UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LETICIA



UNIDAD DE
SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS
DE LETICIA

ITEM	DESCRIPCIÓN	TIEMPO		MESES	VALOR TOTAL
1	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIALES, EQUIPOS Y SUMINISTROS DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA -USPDL.	28 de febrero de 2026		2	\$14.500.000

La determinación del valor de la presente contratación se realiza acorde a la asignación y disponibilidad presupuestal que tiene la USPDL. El pago se efectuará conforme a lo acordado, de acuerdo con la cotización presentada, la cual hace parte integral del presente estudio previo y del contrato que se suscriba.

9.2 Forma de pago:

La Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Leticia (USPDL) efectuará un pago anticipado equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor total del contrato, una vez se suscriba el acta de inicio y se realice la entrega del inmueble arrendado. El saldo restante será cancelado en dos (2) pagos mensuales, en sumas iguales vencidas, contados a partir del último pago realizado. Dichos desembolsos se efectuarán previa presentación de los siguientes documentos: 1. "Informe de Obligaciones y Certificación del Supervisor – Contratos de Prestación de Servicios". 2. Inventario de entrega del bien inmueble y recibo a satisfacción por parte de la Entidad. 3. Comprobantes de pago que acrediten el cumplimiento de las obligaciones del contratista frente al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y ARL). 4. Factura y/o documentos equivalentes que cumplan con los requisitos de ley establecidos en los artículos 617 y 618 del Estatuto Tributario, o en las normas que los modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO. En caso de que la factura no se encuentre correctamente elaborada o no se alleguen los documentos requeridos para el pago, el término para este efecto empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos exigidos. Las demoras que se generen por tales conceptos serán de exclusiva responsabilidad del contratista y no darán lugar al reconocimiento de intereses o compensación alguna. La USPDL únicamente adquiere obligaciones con el contratista y, bajo ninguna circunstancia, aceptará efectuar pagos a terceros.

Elaboró: Jaudry Jiseli Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Barthenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Barthenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRENDÓ BODEGA JOAO		Página 12 de 16
		Fecha: ENERO DE 2026

10. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El pago del valor a que se compromete la Unidad de Servicios Públicos Domiciliarios del municipio de Leticia, está subordinado a las apropiaciones presupuestales que para este efecto se hagan y se harán con cargo al presupuesto de la USPDL para la actual vigencia fiscal 2025, según RUBRO:

RUBRO	NOMBRE	VALOR
2.1.5.02.07.72111.28.05.1.2.3.2.2	– Arriendo de bienes e inmuebles – Servicios públicos	\$14.500.000

11. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS CONTRATISTA

Para la Entidad es indispensable que el CONTRATISTA disponga del bien inmueble en condiciones técnicas adecuadas para la ejecución del servicio objeto del contrato, conforme a los requerimientos establecidos por la USPDL y atendiendo las especificaciones definidas para garantizar el cumplimiento de la necesidad institucional.

12. ANÁLISIS DE RIESGO

La USPDL siguiendo el manual de contratación de la unidad de servicios públicos de Leticia, la Matriz de Riesgos que incluye todos los Riesgos identificados en el Proceso de Contratación, estableciendo su clasificación, la probabilidad de ocurrencia estimada, su impacto, la parte que debe asumir el Riesgo, los tratamientos que se puedan realizar y las características del monitoreo más adecuado para administrarlo, como se muestra a continuación:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Calificación	Prioridad
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la entrega de informes.	Retrasos e incumplimiento de los términos, establecidos en el contrato.	Posible	Alto	Alta
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Ejecución defectuosa por temas falta de mantenimiento de la zona de parqueo.	Deterioro del parque automotor, los cuales generarian gastos para la USPDL	Posible	Bajo	Bajo

N	Asignación	Tratamiento y a	Impacto después del tratamiento			Afecta el equilibrio económico del contrato	Persona Responsable por Implementar el	Fecha de estimada del inicio	Monitoreo y Revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total				Como se realiza el monitoreo	Cuando se realiza el
1	Contratista	Adopción e implementación de control de entrega de los bienes contratados	Raro	Mayor	Medio	NO	Supervisores designados del contrato	A partir de la suscripción del contrato de enero	Mecanismos y registros de control	Mensual
2	Unidad de servicios públicos domiciliarios	Seguimiento y monitoreo continuo a la Adopción e implementación de control de recibo de los elementos contratados.	Raro	Mayor	Medio	NO	Supervisores designados del contrato	A partir de la suscripción del contrato de enero de 2026	Mecanismos y registros de control implementados por los supervisores	Mensual

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el manual de contratación de la Unidad de servicios públicos domiciliarios, la entidad tiene la facultad de definir si es necesario que a un contrato se le constituya póliza y teniendo en cuenta el análisis del riesgo realizado por la USPDL, en el presente caso no se considera necesario la exigencia de constitución de garantía alguna a cargo del contratista

14.CLAUSULA DE INDEMNIDAD.

Conforme a la cual, será obligación del Contratista mantener indemne a la UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE LETICIA, de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del CONTRATISTA.

15.REQUISITOS QUE HABILITAN AL CONTRATISTA:

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRENDAMIENTO BODEGA JOAO		Página 14 de 16

Los requisitos están contemplados en el manual de contratación de la USPDL, por lo que se deberán cumplir con los siguientes:

- **Generales:** las personas naturales, jurídicas, los consorcios y uniones temporales y cada uno de sus integrantes cuando sea el caso, no puede encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidades e incompatibilidad señaladas en la constitución política y la legislación vigente.
- **Jurídicas:** no estar incurso en inhabilidades e incompatibilidad que impidan la celebración del contrato.
- **Financiera:** N/A

15.1 Otros documentos legales, tributarios, disciplinarios y policivos:

- Presentación de una cotización y/o propuesta.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Certificado de no figuración en el boletín de responsables fiscales de la Contraloría.
- Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación
- Certificado de antecedente judiciales-Policía Nacional
- Certificado de medidas correctivas- Policía Nacional
- Certificado de delitos sexuales – Policía Nacional
- Copia del certificado de la cámara de comercio de la persona natural o jurídica renovada.
- Registro único tributario RUT.
- Registro de Deudores Alimentarios Morosos REDAM.
- Certificación bancaria.
- Pagos de servicios públicos al día.
- Escritura Pública del bien inmueble y certificado de libertad y tradición.
- Planillas o certificación sobre el cumplimiento de las obligaciones de Seguridad social y pago de aportes parafiscales.

15.2 Documentos que hacen parte del contrato:

A efecto del perfeccionamiento y ejecución del contrato a suscribirse se hace necesario los siguientes documentos: 1) la necesidad generada 2) estudios previos 3) certificado de disponibilidad 4) firma de contrato 5) registro presupuestal 6) notificación al Interventor y/o Supervisión 7) aprobación de las garantías del contrato (si aplica) 8) acta de inicio.

Con la presentación de este estudio, queda demostrada la existencia de un requerimiento, para suplir la necesidad de los servicios administrativos y misionales que necesita la UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS para satisfacer las necesidades de los Servicios Públicos Domiciliarios del municipio de Leticia.

16.SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:

Teniendo en cuenta las condiciones del contrato la supervisión del mismo la ejercerá **DIRECTOR TÉCNICO DE LA UNIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS O QUIEN ESTE DELEGUE.**

Elaboró: Jaudry Jised Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPDL	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes – Director Técnico de la USPDL
Ruta: CONTRATACIÓN 2026/PROVEEDORES/CP-001-2026 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 15 de 16
		Fecha: ENERO DE 2026



UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LETICIA



17.CONDICIONES DEL CONTRATO:

- 17.1 Plazo de Ejecución: HASTA EL 28 DE FEBRERO DE 2026
- 17.2 Valor: CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$14.500.000)
MCTE
- 17.3 Lugar de Ejecución: MUNICIPIO DE LETICIA
- 17.4 supervisión: DIRECTOR TÉCNICO DE LA UNIDAD DE SERVICIOS
PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE LETICIA

Atentamente,


MICHAEL DEL AGUILA BARTENES
DIRECTOR TÉCNICO DE LA UNIDAD DE SERVICIOS
PÚBLICOS DOMICILIARIOS DEL MUNICIPIO DE LETICIA

Elaboró: Jaudry Jisael Muñoz Sánchez -Abogada de Área Jurídica y Contractual de la USPD	Revisó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPD	Aprobó: Michael Del Aguila Bartenes - Director Técnico de la USPD
Ruta: CONTRATACIÓN 2025/PROVEEDORES/CP-001-2025 ARRIENDO BODEGA JOAO		Página 18 de 18