ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25, numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para el arrendamiento de un inmueble con destino al funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal del municipio del Chocontá – Cundinamarca.

1. DEFINICIONES

Las expresiones utilizadas en el presente documento deben ser entendidas con el significado que a continuación se indica. Los términos definidos son aplicados en singular y en plural de acuerdo como lo requiera el contexto en el cual son considerados. Los términos no definidos a continuación deben entenderse con su significado natural.

Los siguientes términos son utilizados en el presente documento, teniendo en cuenta el Manual de Contratación de la Entidad[1]:

Definiciones	
Plan Anual de Adquisiciones:	"Documento expedido por la entidad en dónde se efectúa la relación de los bienes, obras y servicios que se proyectan adquirir durante una vigencia fiscal, teniendo en cuenta que su adquisición eventual, se efectuaría como un "medio" para coadyuvar al cumplimiento de los objetivos y funciones a cargo de la entidad".
Estudios previos:	"Documento justificativo de la celebración de cualquier contrato estatal de los regulados por el EGCAP que debe recoger y desarrollar los "elementos mínimos", para el efecto fijados en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015".
Contratación directa:	"Es aquella modalidad de selección objetiva en dónde la entidad cuenta con la posibilidad de establecer tratativas contractuales previas con los sujetos que considere idóneos para ejecutar el objeto contractual. En esta modalidad, no se requiere de la obtención de un número plural de ofertas, pudiendo incluso prescindirse de su solicitud. Sólo se puede acudir a esta modalidad cuando medie una causal expresa de las taxativamente previstas en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007".
Certificado de Disponibilidad Presupuestal:	"Documento en el que consta que, dentro de las apropiaciones autorizadas para la entidad estatal, existen recursos libres de afectación que posibilitan que ella se comprometa pecuniariamente."
Contrato estatal:	"Acuerdo de voluntades celebrado entre una entidad pública y un contratista, que puede ser una persona de derecho privado u otra entidad pública, por medio de la cual se regulan las condiciones de aprovisionamiento entre las partes involucradas."
Garantía única de cumplimiento	"Contrato suscrito entre el contratista y un tercero, el cual tiene por objeto que la entidad pública contratante cuente con un sujeto que le responda pecuniariamente por las obligaciones derivadas del cumplimiento del contrato".
Aprobación de la garantía única de cumplimiento	"Procedimiento en el que la entidad deja constancia acerca de que la garantía presentada por su contratista cumple con las condiciones previstas en los documentos del proceso".
Registro presupuestal:	"Operación en donde se destina una partida de las apropiaciones asignadas a la entidad para cubrir, única y exclusivamente, las obligaciones pecuniarias a su cargo derivadas del contrato estatal debidamente perfeccionado.".
Plazo de ejecución:	"Término en el que se proyecta que el contratista cumpla de manera perfecta con las obligaciones a su cargo.".
Informes parciales de supervisión	"Documento elaborado por el supervisor o interventor del contrato, en donde deja constancia fundamentada alrededor del estado de cumplimiento de un contrato estatal, teniendo en cuenta la periodicidad de las prestaciones conforme al cronograma de ejecución. "
Informe final de supervisión:	"Documento elaborado por el supervisor o interventor del contrato, en dónde presenta el estado definitivo de ejecución de un contrato estatal".

[1] Manual de Contratación de la PGN.

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Informe de posible incumplimiento:	"Documento elaborado por el supervisor o el interventor del contrato, en dónde se le informa al ordenador del gasto, de manera fundamentada, sobre situaciones presentadas durante la ejecución del contrato que puedan ser constitutivas de incumplimiento, y, en consecuencia, con miras a proteger los derechos de la entidad y velar por la protección del patrimonio público, ameritarían el ejercicio de las sanciones previstas en el contrato mediante el procedimiento legalmente establecido".
Incumplimiento:	"Situación en la que se encuentra una de las partes del contrato en frente de la otra cuando quiera que la obligación a su cargo: (…) No ha ejecutado la prestación a su cargo; (…) La prestación a su cargo fue ejecutada de manera tardía (…) La prestación a su cargo fue ejecutada de manera imperfecta".
Cláusula penal pecuniaria:	"Estipulación por medio de la cual una de las partes se sujeta a una pena en favor de la otra, por encontrarse en estado de incumplimiento que le resulte imputable. Para que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal se requiere un pacto expreso a este respecto (rato manente pacto). La competencia para declarar el incumplimiento e imponer la pena pecuniaria, en tratándose de entidades sometidas al EGCAP se encuentra prevista tanto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 como en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, y presupone: (…)Encontrarse en frente de incumplimientos definitivos; (…)Tramitar el procedimiento reglado en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011; (…) Que la entidad ejerza la competencia, a más tardar, durante el plazo legal para el ejercicio del medio de control de controversias contractuales. (…)".
Procedimiento de declaratoria de incumplimiento contractual	"Conjunto de actuaciones que se adelantan con miras a constatar si el contratista se encuentra en una situación de incumplimiento que le resulten imputables, y que, en consecuencia, ameriten la aplicación de las sanciones y medidas previstas en el contrato estatal. Actualmente, este procedimiento se encuentra recogido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011."
Modificaciones contractuales	"Acuerdos de voluntades celebrados entre las partes que tienen por objeto cambiar las estipulaciones contenidas en un contrato estatal previamente celebrado". ".
Otrosí:	"Documento suscrito por las partes, donde consta cualquier modificación al contrato estatal. Se procurará enumerar en forma consecutiva todo el otrosí que se realicen al contrato estatal, los que deberán estar sustentados en los informes o estudios que evidencien su necesidad y la proporcionalidad de su contenido en atención a las circunstancias que les sirven de causa".
Otrosí de Adición:	"Es el otrosí que aumenta el alcance del objeto contractual y consecuentemente el valor económico del mismo".
Otrosí de Prórroga:	"Así se denomina al documento suscrito por las partes, donde constan modificaciones en el plazo de ejecución del contrato estatal. Si la prórroga comporta una adición al contrato, se denominará otrosí de adición".
Otrosí de mantenimiento del equilibrio económico del contrato:	"Es el documento suscrito por las partes, donde consta cualquier modificación al contrato estatal inspirada en mantener la ecuación económica del contrato. Al mismo no se le serán aplicables los límites legalmente previstos para la adición".
Otrosí "mixto":	"Es el documento suscrito por las partes, donde constan las modificaciones al contrato estatal que combina los elementos señalados en los anteriores literales".
Cesión del contrato estatal:	"Acuerdo de voluntades por medio del cual una parte se hace sustituir por otra, quién, en consecuencia, asume su lugar dentro del contrato estatal y será la encargada de continuar con la ejecución de las prestaciones encaminadas a la materialización de su objeto. En tratándose de los contratos estatales, las entidades públicas deben aprobar la cesión que se les proponga, para lo cual habrán de verificar que el cesionario propuesta, cuente con condiciones, a lo menos similares, del eventual cedente".
Cesión unilateral del contrato estatal	"Figura prevista en el artículo 6 (parágrafo 1) de la Ley 2014 de 2019, por virtud de la cual, cuando durante la ejecución del contrato estatal, sobrevenga en el contratista la causal de inhabilidad contemplada en el literal j) del numeral 1° del artículo 8° de la Ley 80 de 1993, o cuando administrativamente se le haya sancionado por actos de corrupción, la Procuraduría General de la Nación, mediante acto administrativo motivado, antecedido de un procedimiento previo que garantice el derecho de defensa y contradicción, ordena que el contrato sea cedido en favor de un tercero determinado por ella.".
Liquidación:	"Balance final o corte definitivo de cuentas de la relación contractual, cuyo propósito fundamental es el de determinar quién le debe a quién y cuánto, que puede revestir cualquiera de las siguientes clases: Liquidación bilateral: Negocio jurídico celebrado entre las partes de un contrato estatal donde se efectúa un balance acerca de la ejecución del contrato, con miras

	a determinar quién le debe a quién y cuánto, para así poderse declarar a paz y salvo y darle término a la relación contractual. Durante su celebración, las partes pueden dejar plasmadas "salvedades". Liquidación unilateral: Corte de cuentas que efectúa la administración, a través de acto administrativo, ante el fracaso o no comparecencia del contratista para suscribir el acta bilateral, o en aquellos aspectos en frente de los que no hubo acuerdo. Esta competencia solo podrá ejercerse durante el término de caducidad del medio de control de controversias contractuales, desde que no haya sido notificado el auto admisorio de la demanda a través de la cual se haya solicitado la liquidación judicial del contrato, evento en el cual la competencia se traslada de la administración a la jurisdicción. Liquidación judicial: Corte de cuentas que efectúe el juez del contrato, a través de sentencia judicial, previa solicitud que sobre el particular le sea formulada a través de la demanda por medio de la cual se ejercite el medio de control de controversias contractuales, o la de reconvención".
Obligación de garantía	"Obligación temporal a cargo del contratista de responder por el buen estado del bien, obra o servicios, así como la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad contractualmente previstas, o, en su defecto a las legalmente establecidas".
Efectividad de la garantía de las obligaciones pos contractuales:	"Si el contratista no cumple con sus obligaciones de garantía, habida cuenta que para la liquidación del contrato se requiere de la extensión de la garantía constituida en favor de la entidad estatal (inciso cuarto del artículo 60 de la Ley 80 de 1993), ella podrá exigir la efectividad del amparo respectivo mediante la declaratoria de siniestro a través de acto administrativo, el cual deberá estar antecedido de un procedimiento que garantice el derecho de defensa y contradicción tanto de la garante como del contratista".

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Procuraduría General de la Nación, en el marco del estado social de derecho y por mandato constitucional de conformidad con el artículo 277 de la Constitución Política, es un órgano de control que tiene entre otras funciones guardar y promocionar los derechos humanos, propender por la vigencia de un orden social justo, proteger el interés público y vigilar la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas.

La Procuraduría General de la Nación construye convivencia, salvaguarda el ordenamiento jurídico, representa a la sociedad y vigila la garantía de los derechos, el cumplimiento de los deberes y el desempeño íntegro de quienes ejercen funciones públicas, preservando el proyecto común expresado en la Constitución Política; para producir resultados de valor social en su acción preventiva, ejercer una actuación disciplinaria justa y oportuna y una intervención judicial relevante y eficiente, orientadas a profundizar la democracia y lograr inclusión social, con enfoque territorial y diferencial[2].

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 262 de 2000, artículo 64, numeral 3, corresponde a la División Administrativa de la Procuraduría General de la Nación, *"(…) 3. Evaluar la necesidad de adquirir, tomar en arrendamiento o celebrar cualquier otro negocio jurídico sobre bienes muebles e inmuebles, para lo cual realizará los estudios que permitan determinar las condiciones específicas de dichos bienes (…)".*

Mediante oficio del 1º de marzo de 2016 aclarado a través de oficio G.I. No. 98 del 3 del mismo mes y año, el Coordinador del Grupo de Inmuebles de la Entidad emitió concepto relacionado con la *"(…) determinación índices de ocupación sedes PGN- Aclaración"* para los efectos relacionados con las áreas a tener en cuenta en los inmuebles objeto de arriendo. La conclusión en cuanto a la ***"DETERMINACIÓN INDICE DE OCUPACIÓN PROMEDIO",*** fue la siguiente:

"De lo anterior se deduce que en promedio el índice de ocupación de ***área útil*** *por funcionario en las sedes de la* ***PGN*** *es equivalente a* ***11,00 metros cuadrados x funcionario****. Se aclara que este índice es aplicable a inmuebles donde exista un reglamento de propiedad horizontal y que dentro de las áreas comunes se incluyan entre otros los siguientes espacios: Baterías de baños comunales (hombres y*

[2]Misión Procuraduría General de la Nacióhttps://www.procuraduria.gov.co/portal/Mision-y-Vision.page

mujeres), cafeterías, circulaciones principales (horizontal y vertical), cuarto de aseo, shut de basuras, cuartos técnicos eléctricos y/o aire acondicionado, etc.

En otras edificaciones o inmuebles donde no exista reglamento de propiedad horizontal (casas) y que dentro de su metraje total privado se incluyan las áreas correspondientes a baños comunales, cafetería, cuartos técnicos, pasillos y halles principales de acceso a cada habitación, escaleras, etc., se deberá adicionar al mencionado índice de 11 metros cuadrados un porcentaje equivalente a un 30%.

En caso que la dependencia requiera espacios adicionales tales como, sala de audiencias, archivo central y centro de atención al público (CAP), deberá adicionarse al índice un 5% por cada espacio. Ejemplo: en una edificación no sometida a régimen de propiedad horizontal (casa), para una dependencia con un número de 30 funcionarios se requerirá un inmueble de las siguientes dimensiones:

DEPENDENCIA	***No. FUNC.***	***AREA X FUNC***	***SUB TOTAL AREA***	***% AREA COMUN***	***% SALA DE AUDIENCIAS***	***% ARCHIVO CENTRAL***	***% CAP***	***TOTAL AREA REQUERIDA***
Proc Regional X	*30*	*11 m2*	*330 m2*	*30%*	*5%*	*5%*	*5%*	*478.5 M2*

Debe señalarse que atendiendo las condiciones de oferta inmobiliaria habrá casos en la que el área de la edificación no coincida exactamente con la requerida, caso en el cual deberá flexibilizarse hasta en un 5% por encima o por debajo el área construida del inmueble.

Este índice me sirve para determinar el tamaño en ***área*** *de un inmueble que se pretenda adquirir o tomar en arrendamiento para la sede de la PGN en cualquier ciudad del país (…)".*

Por otra parte, para el cumplimiento de sus funciones Constitucionales y legales, la Procuraduría General de la Nación cuenta dentro de su estructura orgánica de acuerdo con la planta global de personal de la Entidad y según información suministrada por la Procuradora 250 Judicial I Penal de Chocontá - Cundinamarca[3], cuenta con una (1) funcionaria.

En consideración a que en el municipio del Chocontá (Cundinamarca), la Entidad no cuenta con inmuebles propios ni a título de comodato, la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá (Cundinamarca) funcionaba en la Carrera 5 # 5– 73 Local 306 de dicho municipio, en virtud del contrato de arriendo No. 179-040-2019, el cual venció el pasado 30 de marzo de 2021. No obstante lo anterior, en la actualidad no se cuenta con una oficina en ese municipio pero se necesita atender el requerimiento de una oficina para que la funcionaria adscrita a la precitada procuraduría pueda cumplir con las funciones legales y constitucionales encomendadas.

Por lo anterior y ante dicha necesidad, la Entidad adelantó las siguientes gestiones con otras entidades públicas para la búsqueda de inmuebles, a título de comodato, con características tales, como: área requerida, buen estado locativo, ubicación, seguridad para los funcionarios, iluminación, condiciones básicas para funcionamiento de la Procuraduría.

En oficios remitidos el 20 de mayo de 2021, suscritos por el Jefe de la División Administrativa, dirigidos en su orden al Consejo Superior de la Judicatura, a la ESAP, a Parques Nacionales Naturales de Colombia y al IDEAM, se señaló lo siguiente: *"(…) Como es de su conocimiento, las entidades estatales se han visto en la necesidad de hacer esfuerzos adicionales para optimizar los recursos con los que cuentan como consecuencia del fortalecimiento de las políticas de austeridad en el gasto, condición que ha exigido adoptar medidas que invitan a la colaboración entre ellas para cumplir con las obligaciones a su cargo al menor costo posible, y en tal sentido, la ocupación y adecuación de sedes para su funcionamiento, no han sido una excepción a ello.(…)".*

Con la finalidad de conocer si las citadas Entidades "(…) cuenta en la actualidad con bienes inmuebles que podrían ser entregados a la Procuraduría General de la Nación a título de Comodato, adjunto un listado en el que se detallan las ciudades o municipios y metros cuadrados con el fin de lograr que se estudie la posibilidad de permitirnos la ocupación, para lo cual, podemos hacer el acompañamiento de

[3] Información suministrada mediante correo electrónico del 23 de septiembre de 2021.

trámites y suministro de información que sea necesaria para lograr el acuerdo a la mayor brevedad posible, en caso de ser viable. (…)".

Con oficio número 20214600041001 del 16 de junio de 2021 Parques Nacionales Naturales de *Colombia informa: "(…) De acuerdo a la solicitud de la Procuraduría General de la Nación para optimizar los recursos con los que cuentan las entidades estatales y entregar bienes inmuebles a título de Comodato, nuestra entidad Parques Nacionales Naturales de Colombia, ha realizado una revisión a nuestro inventario en cada una de las Direcciones Territoriales y en la actualidad no se tienen bienes inmuebles para ser entregados en Comodato. // En estos momentos Nivel Central tiene un Edificio desocupado en el centro, de Copropiedad con el IDEAM, el cual está en proceso de venta y ha sido catalogado como bien de Interés Cultural; igualmente para su comercialización requiere reforzamiento estructural (…)".* No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el proceso contractual que nos ocupa hace relación es al municipio de Chocontá – (Cundinamarca).

A la fecha no se ha recibido respuesta alguna por parte de las otras entidades mencionadas, ante la solicitud de la Procuraduría General de la Nación.

En el caso particular del municipio del Chocontá – Cundinamarca, en comunicaciones del 13 de septiembre de 2021, suscritos por el Jefe de la División Administrativa de la Entidad y dirigidos al Gobernador del Departamento de Cundinamarca y al Alcalde Municipal del Chocontá, se señaló lo siguiente: *"(...) Con la finalidad de conocer si esa Entidad cuenta en la actualidad con un espacio físico que pudiera ser entregado a la Procuraduría General de la Nación a título de comodato, en el municipio de Chocontá (Cundinamarca), con un área aproximada de 15 Mts2 para una (1) funcionaria y, en tal sentido estudiar la posibilidad de permitirnos la ocupación. // Para el efecto, podemos hacer acompañamiento de trámites y suministro de información que sea necesaria para lograr el acuerdo a la mayor brevedad posible, en caso de ser viable. (...)";* ante lo cual, no se ha recibido respuesta de los precitados Entes.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de continuar garantizando el cumplimiento de las funciones a cargo de la Entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la no disponibilidad de recursos de inversión vigencia 2021 para la adquisición de sedes en ese lugar del país y teniendo en cuenta que la Procuraduría no cuenta en el municipio del Chocontá - Cundinamarca, con inmuebles propios, en comodato o tenencia, se considera que se debe celebrar un nuevo contrato a título de arriendo de un inmueble con destino al funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal en dicho municipio, en un área que cumpla con las condiciones mínimas a tener en cuenta en los inmuebles objeto de arriendo, establecidas por los Grupos de Inmuebles, de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, así como de otras áreas competentes.

Con base en lo anterior, el Grupo de Inmuebles de la División Administrativa, en oficio del 27 de septiembre de 2021, consignó el área requerida del inmueble para ubicar a la servidora que trabaja en la Procuraduría 250 Judicial I Penal del municipio del Chocontá, desagregando la variable de estar o no sometido a régimen de propiedad horizontal, así:

"(…) Para los inmuebles que sirvan de sede a las dependencias de la Procuraduría General de la Nación, el Grupo de Inmuebles ha establecido parámetros que deben tenerse en cuenta en la selección de los sitios de trabajo destinados a ocupación por parte de los funcionarios, entre los que se encuentran: índice de ocupación de 11 M2, más un porcentaje para áreas comunes de archivo y circulación.

Para definir las áreas requeridas por la Procuraduría de acuerdo con las dependencias, el Grupo de Inmuebles ha llevado a cabo el siguiente análisis:

*Análisis de área requerida**:***

INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Dependencia	*N° func .*	*Área X func M2*	*Subtotal M2*	*30% Área común*	*5 % Archivo*	*5 % Sala Audi*	*5 % CAP*	*Total área M2*
Procuraduría 250 Judicial I Penal	***1***	***11***	***11***	***0***	***0.55***	***0***	***0***	***11.55***
TOTAL DEPENDENCIA 1	***1***							*11.55*

*Nota: En caso de considerarse un Inmueble que no se encuentre sometido al régimen de Propiedad Horizontal, el área a tener en cuenta es de **14.85** M2, por cuanto se incluye el área correspondiente al 30% de área común.*

INMUEBLE NO SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dependencia	*N° func .*	*Área X func M2*	*Subtotal M2*	*30% Área común*	*5 % Archivo*	*5 % Sala Audi*	*5 % CAP*	*Total área M2*
Procuraduría 250 Judicial I Penal	***1***	***11***	***11***	***3.30***	***0.55***	***0***	***0***	***14.85***
TOTAL DEPENDENCIA 1	***1***							*14.85*

El inmueble que sirva de sede a la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, debe cumplir, entre otras, con las condiciones técnicas mínimas atendiendo las funciones a cargo de estas dependencias:

1. *Buen estado locativo.*
2. *Ubicación en un sector institucional del municipio.*
3. *Iluminación y ventilación natural.*
4. *Instalaciones eléctricas (acometida, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad.*
5. *Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de las dependencias de la entidad.*
6. *Acceso a personas con discapacidad.*
7. *Área mínima de acuerdo con los índices de ocupación establecidos por el Grupo de Inmuebles: 11.55 M2 para inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal o 14.85 M2 para inmuebles no sometidos a régimen de propiedad horizontal (…)"*

La necesidad se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

A. Relación estratégica del objeto contractual con la planeación institucional

La suscripción de un contrato a título de arriendo para la ocupación de sedes destinadas al funcionamiento de las diferentes dependencias de la Entidad se encuentra enmarcado dentro del Plan Estratégico Institucional 2017 - 2021 *"Por una Procuraduría Ciudadana"* apuntando al eje estratégico, objetivo, meta e indicador:

Eje Estratégico	**Objetivo**	**Descripción - Eje**	**Meta**	**Indicador**
3. Gestión para un estado moderno, transparente y en paz.	1. 1. Fortalecer la planeación y la gestión estratégica institucional, a través de un talento humano queda ejemplo de servicio público, y de una gestión del conocimiento y de las Tics al servicio de la misionalidad, para realizar una gestión coordinada e integral al servicio del ciudadano en la nación y el territorio.	Una Procuraduría para el cambio	1. Implementar un modelo de planeación y gestión estratégica que modernice y articule sistemas y tecnologías de la información y la comunicación, y gestión del conocimiento, para una acción coordinada en el territorio que responda efectivamente al ciudadano.	1. Modelo de planeación y gestión estratégica implementada 5. Sistema de servicio a la ciudadanía fortalecido. 8. La PGN a nivel nacional y territorial, cumpliendo los principios de Estado Abierto

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

El plan estratégico institucional se encuentra disponible para la consulta de los funcionarios y la ciudadanía general en el link: https://www.procuraduria.gov.co/portal/media/file/info_gel_archivos/3//37_PEI-PGN-v1.pdf

3. OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ - CUNDINAMARCA.

4.1 Clasificación UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificación[4], el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	F - Servicios	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

5. ANÁLISIS DEL SECTOR – VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN

5.1 Análisis Generales

De acuerdo con el **Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)** II Trimestre de 2021, emitido por el DANE el 17 de agosto de 2021[5], se tiene lo siguiente en relación con las **Actividades Inmobiliarias**

"(…) En el segundo trimestre de 2021pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2020pr . Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,2%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021pr- II / 2020pr-II	2021pr / 2020pr	2021pr - II / 2021pr - I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**1,9**	**0,2**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
prpreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En cuanto al **PIB desde el enfoque de la producción,** se tiene la siguiente tabla por actividad económica, dentro de la cual están las **actividades inmobiliarias[6]**

[4]https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios. Consultada el 20-09-2021
[5] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IItrim21_producion_y_gasto.pdf Consulta del 20-09-2021
[6] Ibidem

1.1PIB desde el enfoque de la producción

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021pr- II / 2020pr-II	2021pr / 2020pr	2021pr - II / 2021pr - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	3,8	0,0
Explotación de minas y canteras	7,1	-5,1	0,2
Industrias manufactureras	32,5	18,2	-5,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	9,1	3,7	-0,6
Construcción	17,3	3,6	-3,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	40,3	15,7	-6,7
Información y comunicaciones	10,0	6,3	2,6
Actividades financieras y de seguros	3,3	4,1	-0,3
Actividades inmobiliarias	2,1	1,9	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	14,4	7,8	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	9,0	6,4	2,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	83,8	38,5	12,6
Valor agregado bruto	**17,1**	**8,6**	**-2,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	22,1	11,2	1,6
Producto Interno Bruto	**17,6**	**8,8**	**-2,4**

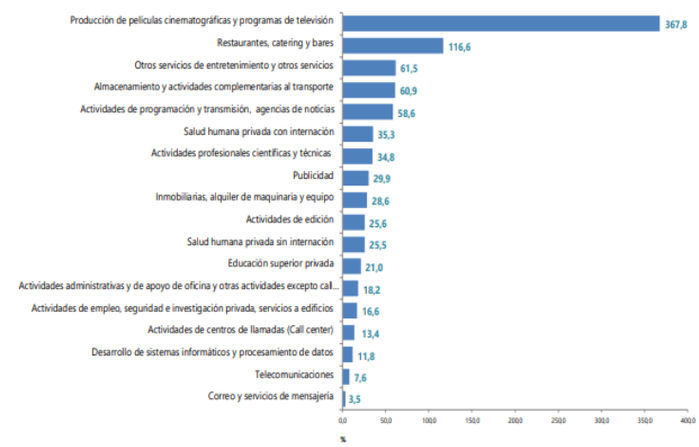
Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Según la Encuesta Mensual de Servicios EMS[7], en julio de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con julio de 2020.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Julio de 2021

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total Nacional
Julio 2021p



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

[7] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_julio_21.pdf Consultada 20-09-2021

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

5.2 Situación de la Economía en el departamento de Cundinamarca:

De acuerdo con la Presentación y al Boletín Económico Regional II Trimestre 2021 elaborado por el Banco de la República y publicado el 3 de septiembre de 2021[8], a través del cual se analiza la actividad económica de la Región Bogotá - Cundinamarca, la situación del departamento de Cundinamarca en donde se necesita un inmueble para el funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal del Chocontá, fue la siguiente:

*"**Panorama Económico.***

La economía de la región Bogotá-Cundinamarca en el segundo trimestre de 2021 continuó mostrando recuperación, según los buenos resultados registrados por los diferentes indicadores sectoriales en comercio, industrial, transporte y construcción. La suspensión de las medidas restrictivas a la movilidad y una mayor apertura de canales de comercialización impulsaron la actividad económica, a pesar de aumentos en los contagios y el impacto negativo del paro nacional sobre la reactivación del consumo y la producción. La tasa de desempleo permaneció alta y la inflación registró presiones al alza.

Los indicadores sectoriales en la región Bogotá y Cundinamarca mostraron recuperación en las actividades de comercio interno, producción manufacturera, el transporte terrestre y en la construcción, teniendo en cuenta el efecto estadístico de comparación anual relativamente bajo conforme a los efectos del choque del Covid-19 y de la reactivación de la economía con mayor autorización de canales de venta y suspensión de restricciones a la libre circulación de personas.

Los países socios comerciales también avanzaron en la recuperación de sus economías, aumentando las solicitudes por bienes durables despachados desde la región, aunque persistieron algunos rezagos en la recuperación de la venta externa de vehículos. Adicional, la reactivación de las economías generó faltantes en la producción de acero, debido a una baja producción el año anterior por la parálisis transitoria global y el aumento de la demanda dada la reactivación de las obras de infraestructura y edificaciones en todo el mundo. Por otro lado, el transporte aéreo internacional mostró mayor dinamismo, a pesar de las restricciones al ingreso en varios países.

La prolongación de la pandemia, el aumento del número de contagios y los efectos del paro nacional interrumpieron un mayor grado de recuperación en todas las actividades económicas. Las afectaciones en el orden público distorsionaron los planes de producción, generaron problemas en el suministro de insumos y despacho de mercancías, así como dificultaron la recuperación del consumo. La confianza de los industriales y del consumidor mostraron deterioro y los comerciantes desaceleraron sus expectativas positivas sobre la situación económica para el próximo semestre. Por su parte, la tasa de desempleo para Bogotá permaneció alta, mientras que la inflación de la ciudad mostró presiones al alza.

(…)

V. Construcción.

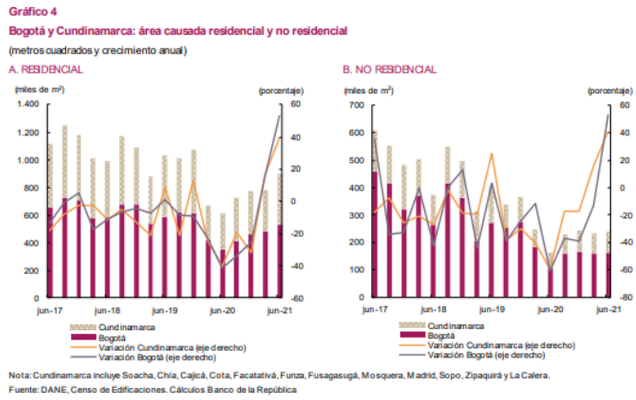
En el segundo trimestre del año, el sector de la construcción continuó mostrando avances en obras civiles y las edificaciones, en medio de la prolongación de la pandemia y de los choques inesperados de orden público que acortaron un mayor ritmo de ejecución. En relación con las obras civiles se destacó el avance de la mega obra planeada en la ciudad en el cruce de la Avenida (Ave.) 127 con Ave. Boyacá, con la construcción de dos puentes elevados y otro curvo conectando con la Ave. Rincón hacia Suba. Entre otras obras del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), continuó la ejecución de calles y vías completas para la ciudad. Entre las más importantes se encontraron la ampliación de la carrera novena entre las calles 170 y 192 y la construcción de la Ave. Guayacanes.

Por su parte, el avance de obra según el censo de edificaciones (CEED) del DANE continuó mostrando recuperación en los segmentos residencial y no residencial (Gráfico 4). Este comportamiento obedeció a la reducción de obras paralizadas y aumentos en la ejecución y culminación de proyectos en la región.

[8] https://www.banrep.gov.co/es/boletin-economico-regional-bogota-ii-trimestre-2021Consultado 20-09-2021

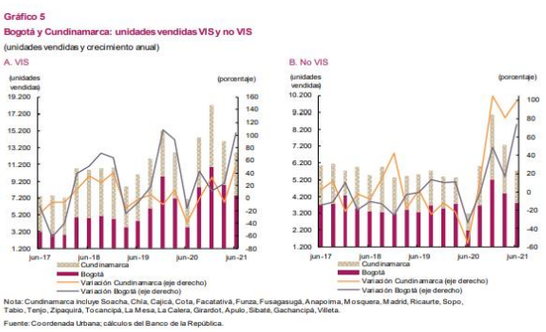
ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

La reactivación en el segmento residencial se explicó en el crecimiento de la construcción de áreas causadas en apartamentos y casas, impulsado con los programas de subsidio para la compra de vivienda y la autoconstrucción, compensada parcialmente por las dificultades generadas por el paro nacional y las presiones alcistas en los costos de los materiales.



En cuanto a las áreas efectivamente construidas en el segmento no residencial, sobresalió la inauguración del Centro Comercial Nuestro Bogotá (150mil metros cuadrados (m2) construidos) en cercanías al Aeropuerto Internacional y al portal El Dorado de Transmilenio. Adicional el mercado inmobiliario de las oficinas y las bodegas mostró mejoría. Estas últimas con auge en proyectos diseñados para ofrecer áreas pequeñas enfocadas para el almacenamiento de enseres, mercancía y archivo de empresas, hogares y estudiantes, sin límite de tiempo y con servicios de seguros, transporte y embalaje. En otros destinos, en proceso de construcción se destacaron el Museo de Memoria, Centro Integral de Justicia en Bosa, el Hospital de Kennedy, el Centro de Tratamiento e Investigación sobre Cáncer en su fase de culminación y los edificios de la Universidad Javeriana para la facultad de ciencias en el campus y de educación continuada (18mil m2) en la calle 125 con Autopista Norte.

El mercado de la vivienda nueva registró repunte según la información de Coordenada Urbana (el sistema de información georreferenciada de Camacol) (Gráfico 5). El comportamiento del mercado mostró aceleración en la venta de vivienda de interés social (VIS) (Panel A.) y no VIS (Panel B.), por los efectos combinados de una base de comparación anual baja y un mayor dinamismo del sector por el impulso de los subsidios otorgados por el Gobierno Nacional (GN). Los mejores niveles en ventas obedecieron a la recuperación gradual de la confianza de los hogares e inversionistas, en medio de la coexistencia de la pandemia y de las afectaciones del paro nacional con aumento en los costos de los fletes y faltantes en los materiales de la construcción.

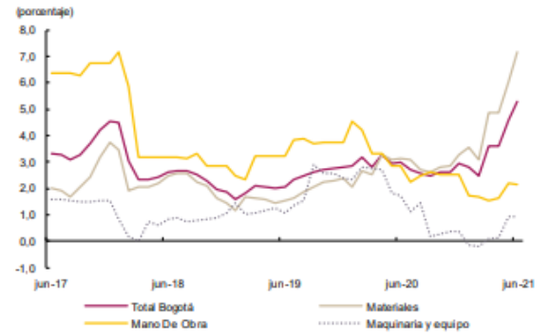


La variación anual del índice de costos de la construcción de vivienda (ICCV) para Bogotá alcanzó una aceleración importante en el segundo trimestre (5,3%) (Gráfico 6). El repunte en la inflación del ICCV se explicó en el incremento de los materiales de la construcción, en particular, por la escasez en hierro, acero, alambres y mallas. El Comité de Acero de la Asociación Nación de Empresarios de Colombia (ANDI) 1 informó que el aumento en precios obedeció a desequilibrios de oferta y demanda por los efectos de una baja producción por la pandemia y la reactivación del sector a nivel nacional y global.

Adicional, los bloqueos en las vías en el país afectaron la producción, el abastecimiento de insumos y despacho de materiales. En el agregado del ICCV, compensaron los menores costos de mano de obra y de maquinaria y equipo.

Gráfico 6

Bogotá: inflación anual de los costos de construcción de vivienda (ICCV)



Fuente: DANE (ICCV); cálculos del Banco de la República.

(…)".

5.3 Análisis Legal

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Procuraduría General de la Nación está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El artículo 13 ibídem señala que: *"(…) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (…)"* (Subrayado personal).

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el* ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales,* ***o derivados de la autonomía de la voluntad*** *(…)"* (Negrilla fuera de texto).

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: *"(…) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. (…)".

La Ley 1150 de 2007, "*Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos*", establece en el artículo 2, numeral 4, literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: "*Arrendamiento de bienes inmuebles: Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

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."*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del C.C., son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

Ley 1346 del 31 de julio de 2009, *"Por medio de la cual se aprueba la "Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad" adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2016"* cuyo propósito es *"promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad y promover el respecto de su dignidad inherente"*.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 *"Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad"*, en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

Ley 1437 del 18 de enero de 2011, *"Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo",* en su artículo 100, numeral 2, para los procedimientos de cobro coactivo, en las personas que no tengan reglas especiales.

Ley 1801 del 29 de julio de 2016 *"Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia",* en su artículo 183, Consecuencias por el no pago de multas y el artículo 184, Registro Nacional de Medidas Correctivas, llevado por la Policía Nacional.

Ley 2063 de 2020, "*Por la cual se decreta el presupuesto de rentas y recursos de capital y ley de apropiaciones para la vigencia fiscal del 10. de enero al 31 de diciembre de 2021" en su artículo 64,* señala: "*Plan de Austeridad del Gasto. El Gobierno nacional reglamentará mediante Decreto un Plan de Austeridad del gasto durante la vigencia fiscal de 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación."*

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Decreto 371 del 8 de abril de 2021 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación."*

En materia tributaria, teniendo en cuenta el artículo 420 del Estatuto Tributario, los servicios de arrendamiento se encuentran gravados por el impuesto al valor agregado IVA, tarifa que corresponde al 19%, siempre y cuando el arrendador esté inscrito previamente como responsable del impuesto sobre las ventas –IVA. Caso contrario, a la luz de la Ley 1943 de 2018, artículo 4, parágrafo tercero "Cuando los no responsables realicen operaciones con los responsables del impuesto deberán registrar en el Registro Único Tributario -RUT su condición de tales y entregar copia del mismo al adquirente de los bienes o servicios, en los términos señalados en el reglamento".

El doctor Diego Enrique Jimenez Becerra, Profesional del Grupo Cuentas de la División Financiera, mediante correo electrónico 27 de septiembre de 2021, allega información de los descuentos y retenciones que aplican para este tipo de contratos. A saber:

"(…) Particularmente los Estatutos de Rentas Departamentales de Cundinamarca y de Cundinamarca establecen que las estampillas gravan los contratos (entre otros documentos) suscritos por las entidades del orden central y descentralizado de cada departamento, razón por la cual no serán aplicables a contratos suscritos por la PGN.

En términos generales, tratándose de contratos de arrendamiento el texto orientativo de las obligaciones tributarias es el siguiente:

- ***Normatividad Tributaria:***

En materia tributaria, el presente proceso de contratación es objeto de obligaciones, por tanto, se deberá verificar si los partícipes son sujetos pasivos de éstas conforme a lo dispuesto por las normas tributarias vigentes.

Impuesto de Valor Agregado IVA: acorde al artículo 420 del Estatuto Tributario este contrato se encuentra gravado por el impuesto al valor agregado IVA, a la tarifa general del 19% (Artículo 468 del Estatuto Tributario).

De acuerdo al Artículo 4° de la Ley 2010 de 2019, Parágrafo 3, que modifica el Art. 437 del Estatuto Tributario,.." Para la celebración para la celebración de contratos de venta de bienes y/o de prestación de servicios gravados por cuantía individual y superior a 3.500 UVT, estas personas deberán inscribirse previamente como responsables del impuesto sobre las ventas –IVA, formalidad que deberá exigirse por el contratista para la procedencia de costos y deducciones. Lo anterior también será aplicable cuando un mismo contratista celebre varios contratos que superen la suma de 3.500 UVT…"

Retenciones de impuestos nacionales y locales: Por la naturaleza del contrato y según las responsabilidades tributarias del contratista, éste estará sujeto a las siguientes deducciones:

- *Retenciones a título de impuesto de renta: se aplicarán de acuerdo con la naturaleza del contrato y las responsabilidades establecidas en el RUT de la persona natural y/o jurídica, de conformidad con el régimen que le resulte aplicable y la actividad que realice el contratista. No se aplicará retención en la fuente por renta a las personas que en su RUT se registren como Autorretenedores o como pertenecientes a Régimen Tributario Especial, como ESAL o Cooperativas.*
- *Retención de IVA: se aplicará retención del 15% del IVA facturado excepto a las personas que en su RUT se registren como Gran Contribuyente.*
- *Retención a título de Impuesto de Industria y Comercio: se aplicará teniendo en cuenta el concepto de territorialidad. En la actividad de servicios se causa en la jurisdicción donde se presta el servicio. Cuando las normas tributarias de la ciudad respectiva así lo establezcan, se aplicarán sobretasas y retenciones por avisos y tableros.*
- *La retención por recaudo de Estampillas Departamentales se aplicará en la medida que la suscripción del contrato o sus condiciones constituyan hecho generador del tributo según las normas tributarias de la jurisdicción respectiva.*

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Los porcentajes de retención para cada uno de los ítems enunciados, serán calculados de conformidad con la norma vigente al momento de su aplicación. (…)"

5.4 Análisis económico, financiero y de mercado.

5.4.1 Oferta.

De acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se deben: *"Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble".*

Teniendo en cuenta la anterior premisa, la División Administrativa de la PGN inició la búsqueda de inmuebles en el centro del municipio del Chocontá, por ser una zona institucional donde se encuentran localizadas sedes de entidades municipales.

Según lo anterior, se presentó una única oferta, la cual se relacionada a continuación

OFERTA ÚNICA: Presentada por la sociedad **MUÑOZ HERMANOS F&N Y COMPAÑÍA S.A.S.**

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 5-73 Local 306 en Chocontá (Cundinamarca)
ÁREA CONSTRUIDA	13,23 M2[9]
CANON MENSUAL	$400.000
IVA 19%	$76.000
TOTAL CANON MENSUAL	$476.000
CUOTA DE ADMINISTRACIÓN MENSUAL	No aplica [10]
VALOR M2	$35.978,84

Además de lo anterior, la División Administrativa efectuó consultas en Internet en las páginas Web de: www.fincaraiz.com.co - www.metrocuadrado.com y www.ciencuadras.com sobre bienes inmuebles para arrendamiento en Chocontá (Cundinamarca), que reunieran las condiciones requeridas por la Entidad, con los siguientes resultados: i) FincaRaíz: No se encontraron inmuebles*;* ii) Metrocuadrado: *"No tenemos inmuebles que coincidan con su búsqueda (…)";* iii) Ciencuadras: *"Inmuebles no encontrados. (…)".*[11].

5.4.2 Demanda

Consultada la página del SECOP, se encontraron los siguientes contratos de arriendo en Chocontá (Cundinamarca), relacionados a continuación:

- **1**

ENTIDAD	ALCALDIA MUNICIPAL CHOCONTÁ.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
ARRENDADOR	BLANCA CECILIA GARCÍA DE CONTRERAS.
NÚMERO DE CONTRATO	92 del 28 de enero de 2021
DIRECCIÓN	Chocontá – Cundinamarca
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE DOS HABITACIONES CON ACCESO A BAÑO, COCINA Y LAVADERO CON DESTINO A BRINDAR ALOJAMIENTO, A DOS ADULTOS MAYORES EN ESTADO DE VULNERABILIDAD EN EL MARCO DEL ESTADO DE EMERGENCIA POR EL COVID-19 DECRETADO POR EL GOBIERNO.
FECHA	28 de enero de 2021
PLAZO	Seis (6) meses
METROS CUADRADOS	No hay información
CANON MENSUAL	$400.000
VALOR METRO CUADRADO	No aplica
Link	ttps://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11594270

[9] Oferta del 21 de septiembre de 2021
[10] Ibídem
[11] Se anexan capturas de pantallas.

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

- **2**

ENTIDAD	ALCALDIA MUNICIPAL CHOCONTÁ.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
ARRENDADOR	CLARA ESTHER ALVAREZ DE VERA.
NÚMERO DE CONTRATO	225 de 2021
DIRECCIÓN	Chocontá – Cundinamarca
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UNA HABITACIÓN CON ACCESO A BAÑO, COCINA Y LAVADERO CON DESTINO A BRINDAR ALOJAMIENTO, A UN ADULTO MAYOR. EN ESTADO DE VULNERABILIDAD EN EL MARCO DEL ESTADO DE EMERGENCIA POR EL COVID-19 DECRETADO POR EL GOBIERNO.
FECHA	13 de septiembre de 2021
PLAZO	Tres (3) meses y diecisiete (17) días
METROS CUADRADOS	No hay información
VALOR TOTAL	$1.330.000
CANON MENSUAL	Promedio $341.025,64
VALOR METRO CUADRADO	No aplica
Link	ttps://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-12342481

- **3**

ENTIDAD	ALCALDIA MUNICIPAL CHOCONTÁ.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
ARRENDADOR	EFRAIN GIL FERNANDEZ
NÚMERO DE CONTRATO	135 de 2021
DIRECCIÓN	Chocontá – Cundinamarca
OBJETO	CONTRATO DE ARRIENDO DE UNA CASA HABITACION PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO PARA LOS MENORES INFRACTORES DE LA PROVINCIA DE LOS ALMEIDAS EN EL MUNICIPIO DE CHOCONTA.
FECHA	4 de marzo de 2021
PLAZO	Ocho (8) meses
METROS CUADRADOS	No hay información
CANON MENSUAL	$900.000
VALOR METRO CUADRADO	No aplica
Link	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11772815

La Entidad celebró el siguiente contrato de arrendamiento en el municipio de Chocontá (Cundinamarca):

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
ARRENDADOR	MUÑOZ HERMNAOS F&N Y COMPAÑIA S.A.S.
NUMERO DEL CONTRATO	179-040-2019
DIRECCIÓN	Carrera 5 No. 5-73 Local 306 Chocontá (Cundinamarca)
OBJETO	LA ARRENDADORA entrega a título de arriendo y la ARRENDATARIA recibe al expresado título, el inmueble situado en la carrera 5 No. 5- 73 Oficina 306 Edificio El Molino del municipio de Chocontá (Cundinamarca), en adelante EL INMUEBLE, con destino al funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá (Cundinamarca).
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	20 de marzo de 2019
PLAZO TOTAL	24 meses
METROS CUADRADOS	13,23 M2
CANON MENSUAL ACTUAL	$432.513
VALOR METRO CUADRADO	$32.691,83
https://www.procuraduria.gov.co/portal/index.jsp?option=co.gov.pgn.portal.frontend.component.pagefactory.ContratacionComponentPageFactory&action=view_proceso&cont=1669 Consultada 20-09-2021	

5.4.3 Análisis precio metro cuadrado (M^2) en el municipio de Chocontá (Cundinamarca).

Teniendo en cuenta que solo pudo obtenerse una oferta, la cual corresponde al inmueble que hasta hace unos meses se tenía en arriendo y no ha sido arrendado por otra persona, además la información encontrada en Secop II no contaba con la información necesaria para realizar el análisis de precio del metro cuadrado en el municipio de Chocontá, el arrendamiento del inmueble ofertado se ajustaría a lo dispuesto en el Decreto 371 del 8 de abril de 2021 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del*

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación" que en su artículo 5, literal b dispone: "(…) b. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando necesidad inaplazable la construcción o adquisición de la o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo - SGSST. (…)".

Así mismo, este inmueble satisface las necesidades de la Procuraduría, puesto que no requiere inversión de recursos para adaptar el inmueble para el funcionamiento de las oficinas en cuanto a la red regulada, red eléctrica no regulada y arreglos locativos, lo cual conllevaría un costo elevado y adicional para la Entidad en adecuaciones adicionales y, más aún si se tiene en cuenta las circunstancias de emergencia sanitaria por la que atraviesa nuestro país debido a la pandemia mundial generada por el Covid-19.

5.4.4 Oferta que satisface las necesidades de la Entidad

Concepto Técnico Grupo Inmuebles

Conforme a lo señalado por el Grupo de Inmuebles de la Entidad en oficio G.I. No. 0016 del 27 de septiembre de 2021, para satisfacer la necesidad de la Procuraduría se requiere un inmueble de 14,85 M2 si no se encuentra sometido a Régimen de Propiedad Horizontal y de 11,55 M2 en caso de estarlo.

En el oficio citado con antelación, el Arquitecto Manuel López con Vo.Bo. del arquitecto Edgar Mauricio Casallas Bustos, Coordinador del Grupo Inmuebles señaló lo siguiente:

"(…) Así las cosas, el Grupo de Inmuebles y la División Administrativa de la PGN, adelantaron gestiones orientadas a ubicar inmuebles para arriendo que cumplan con las condiciones requeridas para el funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, Cundinamarca.

Con este propósito se efectuó búsqueda de inmuebles en calidad de arriendo dentro del casco urbano del municipio de Chocontá encontrando amplia oferta de inmuebles en venta, pero muy pocos inmuebles en alquiler; estos últimos se encuentran ubicados en segunda planta y no permiten el acceso a personas discapacitadas. Por este motivo, estos inmuebles no pueden ser incluidos en el proceso de selección, tomando en cuenta que sus características imposibilitan cumplir con la Ley de accesibilidad, la cual es de imprescindible aplicación.

En el marco del parque principal del municipio existe un edificio de cuatro pisos destinado a oficinas particulares y públicas; en el tercer piso (con ascensor) se encuentra disponible en Alquiler una oficina que cumple con los requerimientos esenciales para el ejercicio de las funciones de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, C. De hecho, con anterioridad en esta oficina ya ha funcionado cabalmente la Entidad.

El edificio se denomina "Molino del Parque", está localizado dentro de la zona institucional de Chocontá, C., y en sus instalaciones tienen sede actualmente las siguientes entidades:

- *CODENSA S.A. ESP*
- *NOTARÍA ÚNICA DE CHOCONTÁ*
- *JUZGADOS: Cinco (5)*
- *Salas de Audiencias: Cinco (5)*
- *Oficinas particulares de Abogados: Cuatro (4)*
- *CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL de Cundinamarca - CAR*
- *REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL*
- *BANCOLOMBIA Local pagos*
- *BANCO AGRARIO Local pagos*
- *Oficina de Turismo*
- *Emisora de RADIO*
- *Oficina de Administración del Edificio*

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Cuenta con amplias circulaciones, baterías de baños comunales, servicio de conserjería, orientación al público, circuito cerrado de televisión, y vigilancia de empresa especializada en el tema.





Fachadas del edificio "Molino del Parque" en Chocontá, Cundinamarca.

En principio se consideró viable y conveniente instalar la oficina de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, C. en este edificio, por lo cual se solicitó el envío de oferta formal a la Entidad PGN.

Finalmente, con fecha 21 de septiembre de 2021, en la Procuraduría General de la Nación se recibió únicamente oferta de un inmueble para arrendamiento en el municipio de Chocontá, Cundinamarca.

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA

ANÁLISIS DE LA OFERTA PARA ARRIENDO

En atención a la necesidad descrita, se encontró la siguiente opción de inmuebles:

CUADRO DE LA OFERTA:

Oferta recibida con fecha 21 de septiembre de 2021 por el Arq. MANUEL LÓPEZ BARBOSA, funcionario adscrito al Grupo de Inmuebles.

OFERENTE	***UBICACIÓN INMUEBLE***	***ÁREA***	***VALOR ARRENDAMIENTO***	***VALOR X M2***	***ADMINIS TRACIÓN***	***PROPIEDAD HORIZONTAL***	***SERVICIOS PÚBLICOS***
Oferta Única. *Sociedad Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S.*	*Carrera 5 No. 5-73, Local 306*	*13.23 M2*	***$ 400.000,00 + IVA 19% ($76.000,00) = $ 476.000,00 incluido IVA***	*$35.978, 83*	*No aplica (Gastos incluidos dentro del valor del alquiler)*	*SI se encuentra sometido al régimen de PH*	*El inmueble cuenta con servicio independiente de energía (eléctrica) el cual debe ser asumido por el arrendatario.*

Síntesis del análisis:

OFERTA UNICA

Se trata de una oficina en el "Edificio Molino del Parque" ubicado dentro de la zona institucional de Chocontá, C., frente al parque principal del municipio, a veinte metros de la Alcaldía municipal y a cincuenta metros de la estación principal de la Policía Nacional, con acceso vehicular mediante vías pavimentadas.

El inmueble en oferta se encuentra en el tercer piso, tiene acceso para personas con discapacidad física pues el edificio cuenta con ascensor. La oficina 306 se encuentra en buenas condiciones físicas (muros y techos pintados), cuenta con baños comunales, el piso tiene acabado en madera laminada, ya tiene todas las instalaciones eléctricas necesarias y las redes de cableado estructurado para la conectividad de equipos. (…).

RECOMENDACIONES PARA LA CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

La oferta presentada por Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S., sí cumple con el área mínima requerida para el funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, Cundinamarca. Además de ser la única oferta obtenida, se recomienda por las siguientes razones:

1. *El inmueble se encuentra ubicado en el sector institucional del municipio, aledaño a la Alcaldía Municipal y Estación de Policía, y dentro del mismo edificio se encuentran funcionando las entidades públicas y privadas atrás señaladas.*

2. *En este inmueble anteriormente tuvo sede la Procuraduría en Chocontá, por lo que ya cuenta con el reconocimiento de la ciudadanía que acude a solicitar los servicios que presta la Entidad.*

3. *La oficina está acondicionada completamente al funcionamiento de la Entidad en cuanto a instalaciones eléctricas y cableado estructurado para la conectividad de equipos, lo que resulta beneficioso toda vez que representa un ahorro dado que no es necesario el traslado de canal de comunicación y se garantiza la prestación de las funciones de la Procuraduría 250 Judicial I Penal en perfectas condiciones.*

Así, por las razones expuestas, la Oferta No. 1 resulta ser la más favorable a las necesidades de la Entidad, sin embargo, esta opción se encuentra sujeta a la evaluación por parte de la Oficina de Sistemas, División de Seguridad y Grupo de la Gestión y de la Seguridad y Salud en el Trabajo. (…)"

<u>Concepto Técnico División de Seguridad</u>

La Division de Seguridad a través de oficio No. 1110020700000 - I-2021-010098 del 27 de septiembre de 2021 emitió concepto respecto del inmueble ubicado en el municipio de Chocontá.

"(…) Dando alcance a lo requerido por esa Jefatura, en relación con la valoración de las condiciones de seguridad física para las instalaciones de la entidad más adelante relacionadas del nivel territorial, me permito informar que de acuerdo con el proceso de Estudios de Seguridad se realizaron las siguientes inspecciones, bajo los parámetros técnicos establecidos en la lista de chequeo que procede para este tipo de actividad, arrojando concepto ***FAVORABLE****, al inmueble ubicado en la Cra. 5 N° 5-73 piso 3 oficina 306 donde actualmente funciona la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá, con las siguientes recomendaciones:*

1) *Cambiar la cinta de que recubre los vidrios para que le permita al funcionario tener control frente a los usuarios que quieran ingresa a la instalación.*
2) *Reforzar con otra chapa la seguridad de la puerta en vista que el centro comercial donde se ubica la instalación no cuenta con servicio de vigilancia privada".*

Frente a las recomendaciones realizadas por el Grupo de Seguridad, la División Administrativa mediante correo electrónico del 27 de septiembre de 2021[12] le solicitó al Grupo de Inmuebles su pronunciamiento: *"(…) De manera atenta se remiten las observaciones de la Division de Seguridad respecto del inmueble de Chocontá, con el fin que se pronuncien al respecto. (…)".*

Mediante correo electrónico del 28 de septiembre del presente año[13], dicho Grupo se pronunció en el siguiente sentido: *"En relación a lo señalado en el OFICIO INTERNO de la División de Seguridad remitido por Ustedes, No.: 1110020700000 - I-2021-010098 con fecha 27 de septiembre de 2021, respecto a la opción de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra. 5 N° 5-73 piso 3 oficina 306 para la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá (C.), podemos informar que las recomendaciones de la División de Seguridad serán atendidas mediante el Contrato de Mantenimiento de Sedes, una vez sea adjudicado. (…)"*

[12] Se adjunta correo electrónico del 27 de septiembre de 2021.
[13] Se adjunta correo electrónico del 28 de septiembre de 2021.

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

Concepto Técnico Oficina de Sistemas

La Oficina de Sistemas a través de oficio No. 1110011100003 - I-2021-0101290 del 28 de septiembre de 2021 emitió concepto de viabilidad respecto del inmueble ubicado en el municipio del Chocontá – Cundinamarca en el siguiente sentido:

"(…) Me permito responder por este medio, el oficio radicado por usted con consecutivo No. 1110030300000-I-2021-010068 del 27 de septiembre de 2021, mediante el cual solicita el concepto técnico y tecnológico para el arrendamiento de un inmueble en el municipio de Chocontá (Cundinamarca) para el funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de dicho municipio.

- *Carrera 5ª No. 5– 73 Oficina 306 en Chocontá.*

Teniendo en cuenta la información enviada por Rocío Jaraba Vargas, funcionaria de la División Administrativa, vía correo electrónico el día 27 de septiembre de 2021, donde informa que en la instalaciones en mención se continuará con las mismas condiciones en cuanto a infraestructura de puestos de trabajo y actualmente esos puestos de trabajo cuentan con los servicios de red de datos y red eléctrica, y adicionalmente dicha sede cuenta con el servicio de canal dedicado de datos MPLS con un ancho de banda de 4 Mbps, es viable continuar desde el punto de vista tecnológico, con el proceso de contratación para el arrendamiento del inmueble.

En el caso de que no exista la infraestructura de red de datos y red eléctrica requerida para los puestos de trabajo que allí se van a ubicar y la División Administrativa decida continuar con el trámite para dicho inmueble, se debe realizar el requerimiento a la Oficina de Sistemas para así evaluar la viabilidad técnica y económica, así como la disponibilidad de recursos humanos que permitan ejecutarlo. Esto afecta la ruta de ejecución y disponibilidad de los servicios tecnológicos para el inmueble.

La oficina de Sistemas puede adelantar las adecuaciones correspondientes a ***Red de Datos*** *y* ***Red Regulada*** *siempre y cuando cuente con el material necesario para ello, y con los recursos para el desplazamiento del personal. Estos últimos deben ser suministrados por la Secretaría General. (…)"*

Concepto Técnico Grupo GSST

La División Administrativa solicitó a la Grupo de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo concepto de su competencia, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 5 # 5-73 donde se ubicará la Procuraduría 250 Judicial I Penal de Chocontá – Cundinamarca y se recibió respuesta a través de correo electrónico del 29 de septiembre en el que se señaló:

"(…) En general el inmueble cumple con las condiciones necesarias de seguridad para la ejecución de las actividades de la Procuraduría General de la Nación, pero se recomienda en caso de tomar este inmueble tener en cuenta:

• Crear un plan de emergencias adecuado al del edificio donde se encuentra ubicada la oficina y capacitar al personal en caso de eventos catastróficos en el lugar de trabajo.
• Adecuar los elementos de emergencia y señalizar la ruta de evacuación.
• Una vez instalados los puestos de trabajo canalizar el cableado
• Remplazar los vidrios de colores por vidrios transparentes que permitan el paso de la luz natural
• Revisar la viabilidad que la ventana pueda adaptarse un orificio o dispositivo que permita la apertura para que pueda darse una ventilación natural.
• Recomendar a la administración del edificio Instalar cintas antideslizantes en las escaleras. (…)"

Concepto Técnico de Viabilidad Eléctrica

Mediante oficio del 29 de septiembre de 2021 Carlos Alberto Cortes, Profesional del Grupo de Inmuebles, con el visto bueno del Coordinador del Grupo Inmuebles, presentaron concepto técnico de viabilidad eléctrica para arriendo de la sede de la Procuraduría en el municipio de Chocontá, así:

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

"En atención a lo solicitado por la División Administrativa mediante oficio con consecutivo N° 1110030300000 I-2021-010065 para conceptuar técnicamente respecto a la viabilidad eléctrica, para tomar en arriendo un inmueble en el municipio de Chocontá (Cundinamarca) con nomenclatura Carrera 5 N° 5 – 73 Oficina 306 para ubicar allí la Procuraduría 250 Judicial I Penal y de acuerdo a la información entregada por la División Administrativa en el formato de Revisión Eléctrica que se anexa a este oficio, se conceptúa:

- *Acometida eléctrica monofásica a 120 V.*
- *El sistema eléctrico del inmueble cuenta con puesta a tierra.*
- *La iluminación en el inmueble es tipo LED y es aceptable.*
- *La red normal (tomas eléctricas) no presenta inconvenientes en su funcionamiento y las mismas cuentan con polo a tierra.*

Por lo anteriormente expuesto y desde el punto de vista de la red eléctrica normal, se conceptúa que el inmueble es ***ADECUADO*** *para que allí funcione la Procuraduría 250 Judicial I Penal en ese municipio. (…)".*

Concepto Jurídico - Estudio de Títulos

En el Estudio de Títulos del inmueble ofertado de fecha 24 de septiembre de 2021 y elaborado por Maria Catalina Salcedo Becerra, Asesora adscrita a la División Administrativa, en el cual se determinó:

"(…) ***V.- CONCEPTO JURÍDICO Y DIAGNÓSTICO***

Atendiendo el estudio de títulos realizado se tiene que a pesar de que sobre el bien hipoteca sin límite de cuantía, este gravamen no impide a la Procuraduría General de la Nación suscribir contrato de arrendamiento si opta por la celebración, una vez evaluada la necesidad y la acreditación de los demás requisitos. *(…)"*

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -PBOT

Con relación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio del Chocontá – Cundinamarca, la División Administrativa solicitó Certificación relacionada con la vigencia del Acuerdo mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio del Chocontá, sin que a la fecha se haya recibida respuesta sobre el particular.

En consecuencia, se trae a colación la Certificación del 26 de febrero de 2019[14], suscrita por la Secretaria de Planeación y enviada mediante correo electrónico en la misma fecha, se señala: *"(…) De acuerdo con la localización del predio en el* ***SIG*** *(Sistema de Información Geográfico), y atendiendo lo señalado en el PBOT del Municipio (Decreto No. 030 / 2009), para esta Zona, tiene el (los) Siguiente (s) Uso (s) de Suelo: (…)* ***INSTITUCIONAL TIPO 2.*** *Hace referencia a establecimientos con cubrimiento de toda la Municipalidad, que por su magnitud o actividad, produce impactos urbanos o en el carácter de la zona.* ***USO PRINCIPAL:*** *(…) C) Administrativos: instituciones para la Administración pública y judicial. (…)"*

OFERTA SELECCIONADA

Teniendo en cuenta los anteriores conceptos, se recomienda celebrar un contrato de arriendo con la sociedad Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S., propietaria del inmueble ubicado en la carrera 5 No. 5-73 oficina 306 del municipio del Chocontá (Cundinamarca), que cuenta con un área total de 13,23 M2 para el funcionamiento de la Procuraduría 250 Judicial I Penal de dicho municipio, dado que cumple con los requerimientos de la Entidad, satisface su necesidad y se ajusta al Plan de Austeridad del Gasto[15].

[14] Se anexan documentos de la Alcaldía Municipal de Chocontá (Cundinamarca

[15] Decreto 317 del 8 de abril de 2021 *"Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2021 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación"* en su artículo 5, *señala: "****Mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición bienes muebles.*** *(…) b. El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) cuando no*

Adicionalmente, se suman unos costos no cuantificables monetariamente, como son el reconocimiento que existe por parte de la población que requiere los servicios de la entidad; la ubicación de la sede de la Procuraduría en el municipio del Chocontá, en un sector institucional donde quedan agrupadas oficinas de entidades del gobierno (está ubicado en zona céntrica). Además, debe tenerse en cuenta que este inmueble es el que se ajusta a las necesidades de la Procuraduría, está acondicionado para garantizar el servicio al público en general, lo cual consecuentemente con el concepto técnico del Grupo Inmuebles, es favorable para la Entidad, ya que no requiere inversión de recursos en adecuaciones y reubicación de una nueva oficina.

Respecto a lo ordenado por la Ley 1801 de 2016, El señor Nelson Mario Muñoz Salcedo, representante legal de la sociedad Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S., propietario del inmueble, se encuentra habilitado para contratar con el Estado, en razón a que no se encuentra vinculado en el Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016, según Pin de validación interno No. 26084480 del 29 de septiembre de 2021. Adicionalmente, de acuerdo con los certificados expedidos por la Contraloría General de la República, con códigos de verificación Nos. 900322133821092917332 4 y 3090086210929172951 del 29 de septiembre de 2021, así como lo señalado en los certificados ordinarios Nos. 178359560 y 178358715 del 29 de septiembre de 2021, expedidos por el Jefe de la División Centro de Atención al Público (CAP) de la Procuraduría General de la Nación; ni la sociedad ni su representante legal se encuentran reportados como responsables fiscales, ni registran sanciones o inhabilidades vigentes.[16]

6 PRESUPUESTO ESTIMADO

El presupuesto oficial para esta contratación es hasta por la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS ($1.428.000) M/CTE, INCLUIDO IVA**[17], teniendo en cuenta que la Procuraduría General de la Nación es una entidad pública no Responsable del IVA y la propietaria del inmueble es responsable del IVA, monto que cubre el arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2021, contados a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de arriendo, así:

VIGENCIA	CANON	IVA	TOTAL CANON	PLAZO	TOTAL VIGENCIA
2021	$400.000	$76.000	$476.000	Hasta 31-12- 2021	$1.428.000
TOTAL CONTRATO					$1.428.000

Para el valor del contrato a suscribirse, es importante tener en cuenta que el plazo de ejecución del citado acuerdo negocial y la oferta recibida se estableció hasta el 31 de diciembre de 2021, contados a partir de la aceptación del contrato en la plataforma secop y la expedición del respectivo registro presupuestal.

De acuerdo con la propuesta presentada por la sociedad MUÑOZ HERMANOS F&N Y COMPAÑÍA S.A.S., los servicios públicos se cancelarán así: el servicio de energía será asumido por la **ARRENDATARIA** (PGN), con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal que para el efecto expida el Grupo de Ejecución Presupuestal. Los servicios de acueducto y alcantarillado estarán a cargo del **ARRENDADOR** (Muñoz Hermanos F&N y Compañía S.A.S).

7 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL Y PLAN DE ADQUISICIONES

El valor del contrato para la vigencia de 2021 se encuentra amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 42521 expedido el 30 de septiembre de 2021 expedido por la Coordinadora del Grupo de Ejecución Presupuestal de la Entidad.

La necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de acuerdo con el Certificado No. 2021-265 del 30 de septiembre de 2021, suscrito por el Administrador del Plan.

---

genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; íi) cuando necesidad inaplazable la construcción o adquisición de la o iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo - SGSST. (…)".

[16] Se anexan los respectivos certificados

[17] Oferta del 21 de septiembre de 2021.

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

8 REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato, se entiende legalizado con la aceptación del contrato en la plataforma secop y la expedición del registro presupuestal correspondiente.

La ejecución del contrato podrá efectuarse una vez se entregue el inmueble a **LA ARRENDATARIA**.

9 CERTIFICACIÓN DE PAGO DE APORTES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y PARAFISCALES

EL ARRENDADOR deberá cumplir con las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social conforme a lo previsto en las normas aplicables sobre la materia. En el evento que el **ARRENDADOR** se encuentre incurso en algunas de las causales de exoneración previstas en la ley, deberá hacer esta manifestación por escrito. **EL ARRENDADOR** debe allegar estos documentos para la firma del contrato y es condición indispensable para el trámite de los pagos que se deriven de la ejecución del contrato. Para el efecto **EL ARRENDADOR** debe presentarle a la supervisión del contrato, la documentación que acredite el cumplimiento del mismo.

10 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2021 contados a partir de la fecha de entrega física del inmueble, previa legalización del contrato en la plataforma secop y la expedición del registro presupuestal correspondiente.

El contrato se ejecutará en el inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 5-73 oficina 306 del municipio de Chocontá (Cundinamarca).

El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá, D.C.

11 FORMA DE PAGO

LA ARRENDATARIA pagará el valor del contrato en forma mensual. Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en la que la supervisión radique definitivamente la factura o el documento de cobro en la División Financiera -Grupo de Cuentas de la **PROCURADURÍA**, y si **EL ARRENDADOR** está obligada a facturar electrónicamente será dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en la que la supervisión del contrato apruebe la factura electrónica en la herramienta del operador tecnológico utilizado por el SIIF Nación. El proceso de aceptación de la factura o documento de cobro se surtirá en un término no mayor a tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de su entrega por parte del **ARRENDADOR**, periodo en el cual la supervisión realizará las reclamaciones en contra de su contenido, bien sea mediante la devolución de la misma, o por medio de reclamo escrito dirigido al emisor o tenedor de la factura o documento de cobro. En todo caso, cada pago se encuentra sujeto a la disponibilidad del PAC.

El valor al que se refiere la presente cláusula será pagado en la forma prevista, mediante abono en la cuenta bancaria cuyo titular es **EL ARRENDADOR**.

Para los proveedores obligados a facturar electrónicamente (responsabilidad 52 en el R.U.T.), la factura deberá ser enviada al correo **siifnacion.facturaelectronica@minhacienda.gov.co** como receptor único de las facturas electrónicas (inclusive notas débito y notas crédito electrónicas) emitidas a la Procuraduría General de la Nación, esto con el propósito de que dichas facturas sean enviadas por su sistema de facturación electrónica, junto con el contenedor electrónico -Documento zip (PDF, XML), para efectuar la correspondiente validación ante la DIAN. Para que la factura, nota débito o nota crédito electrónicos sean radicados correctamente a la Procuraduría General de la Nación, **EL ARRENDADOR** deberá coordinar con el supervisor del contrato las instrucciones específicas de registro en los campos “Notas” u “Observaciones” del documento electrónico y en el “asunto” del correo electrónico mediante el cual se remite la factura electrónica al buzón señalado en el presente parágrafo.

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

La factura o documento equivalente deberá ir acompañada del Formato Certificación para Interventoría y Supervisión de Contratos expedido por la supervisión del contrato e informe de ejecución de acuerdo con el formato establecido por la Entidad y de la certificación de cumplimiento con las cotizaciones al Sistema General de Seguridad Social Integral y Parafiscales, conforme lo previsto en las normas aplicables a la materia. El cumplimiento de esta obligación, por parte del contratista, se acredita mediante copia de la planilla PILA debidamente pagada. En todo caso, el pago estará sujeto a la aprobación del PAC (Programación Anual Mensualizado de Caja). Para el primer pago debe adjuntar acta de entrega del inmueble.

En el evento que en el departamento de Cundinamarca o en el municipio de Chocontá, genere algún tipo de estampilla, **EL ARRENDADOR** deberá demostrar dicho pago o en caso contrario, la Entidad procederá a realizar el descuento respectivo. Con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones tributarias del orden nacional, departamental y municipal, en caso de que sea procedente. **EL ARRENDADOR** deberá discriminar en la factura o cuenta de cobro el valor del servicio.

Cuando **LA ARRENDATARIA** no pague a**l ARRENDADOR** las sumas pactadas, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de su causación, reconocerá como intereses de mora el incremento mensual promedio del índice de Precios al Consumidor certificados por el DANE entre el primero de enero y el 31 de diciembre del año anterior.

EL ARRENDADOR debe allegar fotocopia del Registro Único Tributario RUT actualizado, en el que indique a qué régimen pertenece, documento indispensable para la realización de cada uno de los pagos del contrato.

12 CLAUSULA DE INDEMNIDAD

EL ARRENDADOR está en la obligación de mantener a la **ARRENDATARIA** libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

13 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

13.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

13.1.1 Entregar a la **ARRENDATARIA** 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 convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por **EL ARRENDADOR** y la supervisión del contrato.

13.1.2 Mantener en el inmueble 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 **ARRENDATARIA**.

13.1.3 Presentar mensualmente los documentos para el pago del canon de manera oportuna junto con los que acrediten el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales o certificar la causal de exclusión de aportes.

13.1.4 Librar a la **ARRENDATARIA** de toda turbación o embarazo en el goce del **INMUEBLE** arrendado.

13.1.5 Entregar el **INMUEBLE** con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.

13.1.6 Realizar las reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil, según el cual: *"La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones,"* y en consecuencia, efectuar

las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad del inmueble arrendado.

13.1.7 Rembolsar a la **ARRENDATARIA** el costo de las reparaciones indispensables no locativas que ésta haya efectuado en el inmueble, siempre que la **ARRENDATARIA** no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al **ARRENDADOR** lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. El valor de las reparaciones se rembolsará conforme a la facturación que para este efecto le presente la **ARRENDATARIA.**

13.1.8 Informar a la **ARRENDATARIA** sobre la configuración de inhabilidad sobreviniente a la suscripción del contrato.

13.1.9 Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato.

13.1.10 Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que puede recaer sobre el inmueble durante el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.

13.2 OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA

13.2.1 Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que la cosa está naturalmente destinada.

13.2.2 Conservar el **INMUEBLE** objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

13.2.3 Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el **INMUEBLE** en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del **INMUEBLE** por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen.

13.2.4 Pagar el precio o renta dentro del plazo pactado, el servicio público de energía deberá ser asumido por la PGN de conformidad con la oferta presentada.[18].

13.2.5 Permitir en cualquier tiempo y previa concertación con el supervisor del contrato, las visitas del **ARRENDADOR** o de su representante, 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 **ARRENDATARIA.** La **ARRENDATARIA** podrá realizar mejoras útiles y adaptaciones previo consentimiento de**l ARRENDADOR** y quedará autorizada para retirarlas sin detrimento de la cosa arrendada a menos que **EL ARRENDADOR** esté dispuesta a abonarle el costo de los materiales, considerándolos por separado.

14 SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión y control del contrato será ejercida por quien designe la Secretaria General una vez cumplidos los requisitos de ejecución del contrato. Los supervisores deberán cumplir con las funciones señaladas en este contrato, en el Manual de Contratación de la Entidad y las que se mencionan en la Ley 1474 de 2011 artículos 83 y 84.

15 ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La Entidad identifica los siguientes riesgos asociados al proceso de contratación:[19]

[18] Oferta del 21 de septiembre de 2021.
[19] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf. Página 5. Consulta efectuada el 20-09-2021

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

No.	1	2	3	4
Clase	General	General	General	General
Fuente	Externo	Interno	Interno	Interno
Etapa	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución
Tipo	Tributario	Operacional	Operacional	Operacional
Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Cambios Legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución.	Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones de Gobierno o mandato legal	Propietario de los inmuebles requieren el mismo antes de la terminación del contrato.	Falla de estructura física de los inmuebles
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Genera una carga adicional a las previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	Ejecución incompleta del contrato, interrupción del servicio	Se generan costos de traslado, reubicación de la sede, suspensión del servicio	Perturbación de la ejecución del contrato lo que conlleva a la interrupción del servicio
Probabilidad	Raro (1)	Posible (3)	Raro (1)	Raro (1)
Impacto	Insignificante (1)	Moderado (3)	Insignificante (1)	Menor (2)
Valoración del riesgo	1	4	1	2
Categoría	Bajo	Medio	Bajo	Bajo
¿A quién se le asigna?	PGN	PGN y Propietario	PGN y Propietario	Propietario
Tratamiento/Controles a ser implementados	Modificar el contrato	Reducir las consecuencias	Modificar el contrato y Reducir las consecuencias	Terminación anticipada del contrato
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1	1	1	1
Impacto	2	2	2	2
Valoración del riesgo	3	3	3	3
Categoría	Riesgo bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?	Si	No	Si	Si
Persona responsable por implementar el tratamiento	División Administrativa /Sec Gral	División Administrativa y Propietario	División Administrativa y Propietario	División Administrativa, Sec. Gral y Propietario
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha de suscripción del contrato	Inicio de la Ejecución del Contrato	Inicio de la Ejecución del Contrato	Inicio de la Ejecución del Contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Vencimiento del plazo	Vencimiento del plazo	Vencimiento del plazo	Vencimiento del plazo
Monitoreo y revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Verificación de normas expedidas en materia tributaria	Inspecciones mensuales	Informes del supervisor	Informes del supervisor
Periodicidad ¿Cuándo?	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual

ESTUDIOS PREVIOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA 250 JUDICIAL I PENAL DEL MUNICIPIO DE CHOCONTÁ – CUNDINAMARCA.

5	General	Interno	Ejecución	Sociales o Políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	Improbable	Menor (2)	2	Bajo	PGN y Propietario	Modificar el contrato y Reducir las consecuencias	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	División Administrativa, Sec. Gral y Propietario	Inicio de la Ejecución del Contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual

NOTA: La valoración del riesgo se obtuvo de sumar las estimaciones de probabilidad de ocurrencia e impacto del riesgo, de acuerdo a los parámetros establecidos en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión M-ICR-01-Circular No. 8), implementada por Colombia Compra Eficiente.

16 GARANTÍA PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el numeral anterior, la entidad no exige la constitución de ninguna garantía a cargo del **ARRENDADOR**.

17 EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-14 actualizada por Colombia Compra Eficiente el 2 de mayo de 2019, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así:"(…) *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 y de mínima cuantía (…)"*[20]. En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: *"Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales"*[21], numeral 12, se encuentra *"La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos*".

18 LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

La liquidación del contrato se llevará a cabo bajo los parámetros establecidos en los artículos 60 de la Ley 80 de 1993 y, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015. La liquidación por mutuo acuerdo podrá efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del plazo de vigencia establecido en el contrato. En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Bogotá, D.C., 11 de octubre de 2021

Atentamente,

ROCIO JARABA VARGAS
División Administrativa

Vo. Bo. DIEGO ALONSO BERNAL ACOSTA
Jefe División Administrativa

[20][1] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdfPágina 9Consulta 20-09-2021
[21] [1] Ibídem. Página 24. Consulta efectuada el 20-09-2021.