1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

1.1 NECESIDAD - POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO Y CUÁLES SON RESULTADOS ESPERADOS	La Fiscalía General de la Nación, no cuenta con inmuebles propios en los departamentos bajo jurisdicción de la Subdirección Regional Eje Cafetero, (Risaralda, Caldas y Quindío), adecuados para el funcionamiento de los diferentes despachos, Fiscalías, U.R.I., C.T.I., Subdirección de Apoyo Eje Cafetero, CAIVAS Y CAVIF, Infancia y Adolescencia, Protección a Víctimas, Medicina Legal, Bienestar Familiar, motivo por el cual, requiere tomar en arrendamiento sedes para la correcta prestación del servicio y atención al cliente externo, igualmente bodegaje de diferentes elementos, vehículos, evidencias, archivo general.
1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES	Desde hace más de veinte años, la Fiscalía General de la Nación ha contratado en arrendamiento las diferentes sedes que necesita para cumplir su misión institucional ya que no cuenta con sedes propias en todo el territorio nacional, necesarias para ubicar los diferentes despachos.
1.3 POR QUÉ ES EL ÚNICO QUE SATISFACE MI NECESIDAD	Los inmuebles seleccionados cumplen con las condiciones inmobiliarias requeridas por la Fiscalía General de la Nación y sus propietarios han efectuado las adecuaciones necesarias que permitan el funcionamiento de la sedes adaptándolas a las necesidades misionales. De otra parte, para cambiar de sede, se requiere que el Grupo de Construcciones del Nivel Central, contacte inversionistas que se comprometan a realizar las diferentes obras requeridas por la Fiscalía General de la Nación.
1.4 POR QUÉ SE DEBE USAR LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	Una vez analizada la justificación técnica se determina que la causal de contratación que aplica es el literal I numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 – arrendamiento o adquisición de inmuebles, según lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

1.5 CANTIDADES TOTALES QUE REQUIERE LA ENTIDAD PARA SATISFACER LA NECESIDAD REAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA	NECESIDAD REAL	CANTIDAD A ADQUIRIR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO	CANTIDAD PENDIENTE POR ADQUIRIR
1	INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO	UNIDAD	35	35	0

Detalle de los inmuebles que se necesita tomar en arrendamiento para la Regional:

SECCIONAL	SEDE	MUNICIPIO
RISARALDA	Carrera 12 No.3-47 Belén de Umbría	BELEN DE UMBRIA
RISARALDA	CERRO EL NUDO	DOSQUEBRADAS
RISARALDA	Carrera 8 No. 10-83 La Virginia	LA VIRGINIA
RISARALDA	CRA 7 CALLE 42 esquina Torre C	PEREIRA
RISARALDA	Carrera 11 N.º 13 – 21	SANTA ROSA DE CABAL
RISARALDA	Carrera 7 #6-18	SANTUARIO
RISARALDA	calle 39 con Cra 5 Bis Vical	PEREIRA
RISARALDA	CARRERA 8 entre calles 42 Y 42 BIS No. 42-38 Torre B	PEREIRA
RISARALDA	carrera 16 No, 72-45 av Simon Bolivar	DOSQUEBRADAS
RISARALDA	calle 30 No. 6-42 y 6-52 I y Adolesc	PEREIRA
RISARALDA	CARRERA 8 No. 42 bis y 43 Torre A	PEREIRA
QUINDIO	Carrera 17 Nº. 14 - 19	ARMENIA
QUINDIO	Carrera 13 Nº. 21 - 15 Loc 2 Edificio Luisago	ARMENIA
QUINDIO	Kmetro 3.0 Vía Armenia-La Tebaida Vereda Santa Ana	ARMENIA
QUINDIO	Calle 39 N°. 23 - 57 Carrera 24 N°. 38 - 58 Of. 201, 301, 302, 401 y 402 Edificio El Café	CALARCA
QUINDIO	Cerro El Castillo (Caseta)	ARMENIA
QUINDIO	Cra 16 4-07 Circasia	CIRCASIA
QUINDIO	25 PARQUEADEROS	ARMENIA
QUINDIO	CALLE 44 N° 20-26 Parqueadero Cruz - Del. Culposos	CALARCA
CALDAS	Calle 6 N° 6-23 Piso 2 Palacio Municipal	AGUADAS
CALDAS	CALLE 10 3-28	ANSERMA
CALDAS	CRA. 4 N° 8-08	ANSERMA
CALDAS	CRA. 4 N° 18-33 Parqueadero bomberos	ANSERMA
CALDAS	Carrera 8 N° 11-33 PALACIO MUNICIPAL	CHINCHINA
CALDAS	**CRA. 4 N° 16-23/37 Nueva Sede**	LA DORADA
CALDAS	CALLE 14 N° 5 - 36 - Parqueadero Capricentro	LA DORADA
CALDAS	Villapilar, vía a La Cabaña, Patio Único **Nueva Sede**	MANIZALES
CALDAS	CRA. 21 N° 20A-21 - Inurbe	MANIZALES
CALDAS	CALLE 4 N° 4-27	MANZANARES
CALDAS	Cra, 9 N° 7-31 Palacio Municipal	NEIRA
CALDAS	CRA. 6 N° 4-06 Palacio Municipal	PENSILVANIA
CALDAS	CRA. 8 N° 10-23 Parqueadero	RIOSUCIO
CALDAS	CALLE 10 N° 8-30	RIOSUCIO
CALDAS	Calle 10 N° 6-39 Piso 2	SALAMINA
CALDAS	CRA. 7 24 - 42	SUPIA

1.6 EXPLICACIÓN DEL ESCENARIO QUE SE PRESENTARÍA SI "NO" SE REALIZA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO: En caso de no celebrar el contrato estatal de arrendamiento se afectaría el servicio y la misión institucional encomendada a la Fiscalía General de la Nación por la Constitución de 1991 porque no habría manera de atender a los usuarios. Asimismo, la Fiscalía General de la Nación no cuenta con un inmueble en el municipio de Dosquebradas para albergar más de mil vehículos que actualmente se encuentran bajo su custodia de la entidad en calidad de evidencias, comiso o incautados por diferentes delitos y se obstaculizaría el normal desarrollo de las actividades a cargo de los diferentes despachos, la prestación de los servicios misionales y la accesibilidad de la ciudadanía a la justicia.

1.7 DEFINICIÓN DE DONDE SE VAN A DISTRIBUIR LOS BIENES O SERVICIOS A ADQUIRIR: N/A

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR ESPECIFICACIONES TÉCNICAS E IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 OBJETO

DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN
El (los) ARRENDADOR (ES) se obliga (n) para con la FISCALIA GENERA DE LA NACIÓN – Subdirección Regional de Apoyo Eje Cafetero, a entregarle a título de arrendamiento un inmueble (s) para funcionamiento de la Entidad

2.2 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

De acuerdo con la naturaleza del objeto y las obligaciones contractuales, el tipo de contrato que se celebrará es el siguiente (marcar con una X el tipo que corresponda:

Prestación de servicios ☐
Compraventa ☐
Suministro ☐
Obra ☐
Consultoría ☐
Arrendamiento [X]
Otra Cuál : _____

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tabla 1. Ficha Técnica de Productos

ÍTEM	ELEMENTO	UNIDAD DE MEDIDA
N/A	N/A	N/A

2.4. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

Estarán a cargo del contratista, además de las consagradas en la ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones generales y específicas que a continuación se relacionan: Aseguramiento del inmueble contra todo riesgo; mantener el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento y atender oportunamente los requerimientos del Supervisor del Contrato.

2.5. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Requiere Acta de Inicio: [X] No Requiere Acta de Inicio: [ ]

El plazo de ejecución del contrato será de 720 días calendario o 24 meses, **contados a partir de la suscripción del acta de inicio**, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal de compromiso y aprobación de la póliza.

El plazo de ejecución del contrato será hasta el día 30 del mes de noviembre del año 2020.

El plazo de ejecución del contrato será hasta el día, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal y aprobación de la garantía.

El contrato se ejecutará en los diferentes municipios de los Departamentos de Risaralda, Caldas y Quindío, donde la Fiscalía General de la Nación tiene presencia institucional y cuyas dependencias funcionan en diferentes inmuebles tomados en arrendamiento.

2.6. FORMA DE PAGO

La **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: Veinticuatro (24) pagos mensuales, previo recibido a satisfacción del servicio por parte del Supervisor del contrato.

_____

Los pagos a que se obliga **la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, en virtud del contrato que se celebre, se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes y a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC, por parte de la Dirección de Crédito Publico y Tesoro Nacional a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que el contratista radique la factura comercial, acompañada de la certificación que acredite el pago por parte del contratista de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Laborales) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF).

Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se anexan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad del contratista y no tendrán por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

2.7. SUPERVISION

La supervisión de la ejecución del contrato será ejercida por quien designe el Subdirector de Apoyo Eje Cafetero, quien cumplirá con lo consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente contrato se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten.

3.1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Pereira y municipios del departamento de Risaralda, (lugar de ubicación de inmueble) se pudo determinar que los inmuebles en Pereira, Dosquebradas, Santa Rosa de Cabal, la Virginia, Belén de Umbría, Santuario, Alto del Nudo, satisface la necesidad de la entidad por cuanto se pueden ubicar los despachos que requiere la Entidad.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta lo siguiente:

Tabla 2. Análisis que soporta el valor del contrato

DESCRIPCIÓN		VALOR
Arrendamiento de bienes inmuebles en la Regional Eje Cafetero	SUBT	$13.626.563.514,oo
	IVA	$ 2.589.047.068,oo
	TOTAL	$16.215.610.582,oo

CONCLUSIONES ANÁLISIS DEL SECTOR:

"Para efectos de determinar el precio ofrecido, el proponente deberá tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos que considere pertinentes para la fijación de la propuesta económica.

Efectuado el análisis económico, realizado teniendo en cuenta las propuestas presentadas por los oferentes, se concluye:

- Que en la Región Eje Cafetero existen empresas de servicio inmobiliario, así como personas jurídicas y personas naturales que desarrollan este tipo de actividad comercial, pero por requerirse de espacios que se adapten a las necesidades de la entidad, se opta por emplear la modalidad de contratación directa con los proveedores.

- De acuerdo a las diferentes propuestas presentadas por los oferentes se tiene un valor de DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE ($**16.215'610.582**) incluido IVA, para el canon de arrendamiento de veinticuatro (24) meses.

- El presupuesto oficial disponible corresponde a la suma DIECISEIS MIL DOSCIENTOS QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE ($**16.215'610.582)** por tanto se contrata el servicio planteado en los estudios previos hasta el 30 de noviembre de 2020 de acuerdo al presupuesto asignado por la entidad para cubrir la necesidad de los bienes inmuebles en arrendamiento para la ubicación de las diferentes sedes de la Fiscalía General de la Nación bajo la jurisdicción de la Regional Eje Cafetero vigencia 2018 - 2020.

- Los inmuebles ofrecidos por los diferentes oferentes se ajustan a las necesidades y requerimientos de la Entidad, toda vez que los mismos ofrecen precios altamente competitivos y favorables para los intereses de la FGN. Garantizan los espacios mínimos para cada uno de los servidores que laboraran en estos inmuebles, lo cual se verá reflejado en una adecuada atención a los usuarios, debido a que se contará con espacios para atender entrevistas, salas de espera, baños para funcionarios y público, entre otros aspectos.

- Los inmuebles ofrecen condiciones laborales óptimas, espacios e infraestructura acordes a las necesidades de la Entidad, así como cercanía a los centros de servicios judiciales de las ciudades de Pereira, Manizales y Armenia. Así mismo en los diferentes municipios donde se encuentran ubicadas las sedes de la FGN

- Los inmuebles se encuentran ubicados en el sector comercial cuyo suelo está destinado a actividades económicas dentro de las cuales están Establecimientos destinados a la

descentralización o desconcentración de los servicios administrativos de las entidades públicas"

4.1 PRESUPUESTO

La presente contratación será atendida con cargo al rubro de:

NOMBRE DEL RUBRO	RECURSO	VALOR
ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES	10	**$16.215'610.582,oo**
TOTAL		**$16.215'610.582,oo**

El cual afecta recursos de: Funcionamiento [X] Inversión [ ]

Dado que se comprometen vigencias futuras, la afectación en cada una de ellas será así

VIGENCIA FISCAL	CONCEPTO	VALOR
2018	ARRENDAMIENTO INMUEBLES EJE CAFETERO	$648.830.319
2019		$8.011.333.584
2020		$7.555.446.679
	TOTAL	**$16.215'610.582,oo**

Se verificó que la necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad y que existe relación entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

5 RIESGOS

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, a continuación, se identifican los Riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su terminación o liquidación si aplica (ver anexo N° 1).

6. GARANTÍAS

El ARRENDADOR, por su cuenta y costo, constituirá una póliza de seguros con cobertura para las pérdidas o daños materiales que sufra el inmueble descrito en el objeto del contrato estatal de arrendamiento, por el término de ejecución del mismo, así mismo, por eventos como actos mal intencionados, terrorismo, asonada y daños ocasionados por fuerzas de la naturaleza como temblores que desemboquen en incendios e inundaciones.

6.1 RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

El contratista deberá asumir por su cuenta y costo, a fin de asegurar a la entidad y protegerla de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista, en cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, cualquiera de las garantías establecidas en el artículo 2.2.1.2.3.1.8 del Decreto 1082 de 2015 a favor de la Fiscalía General de la Nación con NIT. 800.152.783-2, de conformidad con la Subsección 1 Sección 3 del Decreto 1082 de 2015. La garantía deberá ser presentada a la Subdirección de Gestión Contractual y deberá amparar los siguientes riesgos:

Tabla 4. Amparos Responsabilidad civil extracontractual

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Responsabilidad civil extracontractual	***N/A***	

Justificar la pertinencia y conducencia de los amparos solicitados, de conformidad con lo señalado en el título III, capítulo I, artículo 2.2.1.2.3.1.1. y ss., del Decreto 1082 de 2015.

7. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

La Fiscalía General de la Nación, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.

Se firma a los 22 días del mes de noviembre del año 2018

Firma: _____
Nombre: José Fernando Tovar Castrillón
Cargo: Profesional Especializado II

VB:

Firma: _____
Nombre: Santiago de Jesús Vasquez Idarraga
Cargo: Subdirector Regional de Apoyo Eje Cafetero

Elaboró: Jaime Fernández Molina, Técnico II