ESTUDIOS PREVIOS - MODALIDAD CONTRATACION DIRECTA

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente estudio se presenta conforme al artículo 2.2.1.1.2.1.1° del Decreto 1082 de 2015.

FECHA: Enero de 2022

1.- DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

El Municipio de Pasto a través de la secretaria de Bienestar Social, requiere contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la calle 22 BIS 28-91 en Pasto, cuya Matrícula Inmobiliaria es 240 - 41658, cuyo predio es denominado como CEMENTERIO NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN DE PASTO, el cual será destinado a la inhumación de cadáveres en atención a la población vulnerable, en condiciones de exclusión social, desplazamiento y aquellas que no cuenten con un sustento económico debido a la pobreza propia y de sus familiares, situación que imposibilita el pago de una mensualidad a una funeraria o pagar los gastos fúnebres y exequibles al momento del deceso de un habitante, de esta manera, solo cuentan con el apoyo institucional y asistencial del Estado.

Por lo expuesto, el Municipio de Pasto considera necesario y oportuno contratar bajo la modalidad de contratación directa, el arrendamiento del inmueble mencionado, para coadyuvar al logro de metas y objetivos institucionales que se encuentra dentro del programa **FORTALECIMIENTO AL PROGRAMA RECUPERANDO MI HOGAR " ENTORNO AMABLE", VIGENCIA 2022, EN EL MUNICIPIO DE PASTO. con No. 2021520010085 del 25 de octubre de 2021**, en la Oficina de Planeación Institucional.

La Secretaría de Bienestar Social tiene la responsabilidad con el Municipio de Pasto, la efectiva y eficiente prestación del servicio de inhumación a población vulnerable en condiciones de exclusión social, desplazamiento, pobreza, cuyos familiares no disponen de los medios necesarios para realizar el proceso de inhumación por ello, además, se requiere de un bien inmueble que facilite los servicios respectivos donde puedan obtener por derecho el acceso a la inhumación.

Por lo tanto, la reconocida idoneidad de esta Institución, así como la disposición del lugar adecuada para la prestación de este servicio, avalan para celebrar un contrato de arrendamiento con la Administración Municipal.

ALTERNATIVAS DE SOLUCION DEL PROBLEMA: Con el fin de dar cumplimiento al programa "Fortalecimiento y recuperación de mi hogar entorno amable" en el cual existe la necesidad de prestar el servicio de arrendamiento para realizar el proceso de inhumación de cadáveres, de población que no cuente con los recursos suficientes para sufragar este servicio se consideró contratar los servicios con el cementerio nuestra señora del Carmen.

De conformidad con lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del decreto 1082 de 2015 el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

ANALISIS DEL SECTOR

PERSPECTIVA LEGAL: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA: Con el propósito de observar lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, y cumplir con la guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por el MERCADO INMOBILIARIO Y DE INMUEBLES EXISTENTES que prestan servicios a las entidades y organismos del Estado y/o sector privado, se determinó que según las necesidades, por la ubicación del inmueble, el valor y las condiciones es un predio que cuenta con los requisitos mínimos para prestar el servicio de arrendamiento.

PERSPECTIVA FINANCIERA Durante la vigencia del contrato, el valor del contrato se pagará en 12 cuotas parciales, las cuales serán canceladas de acuerdo al resultado del número de bóvedas efectivamente ocupadas y por el valor respectivo del canon de arrendamiento pactado, y previa expedición del certificado de cumplimiento del objeto contractual por parte del Supervisor y los trámites administrativos a que haya lugar.

El valor del canon de arrendamiento se ha fijado de conformidad a lo establecido en las normas legales para el arrendamiento comercial, de común acuerdo entre las partes contratantes, incrementado en un 3,5% respecto al año inmediatamente anterior en consideración al incremento generalizado en inmuebles de características similares en el mercado, y por cuanto se viene ocupando el inmueble desde el año 2009, las últimas contrataciones realizadas con anterioridad así:

AÑO	CONTRATO No	OBJETO	VALOR CONTRATO
2019	20191575	El arrendador entrega a título de contrato de arrendamiento, el uso y goce de bóvedas ubicadas en el cementerio nuestra seÑora del carmen destinadas a la inhumación de cadáveres no identificados n.n del municipio de pasto	$ 35.000.000
2020	20200737	El arrendador en nombre propio entrega al arrendatario a título de contrato de arrendamiento, el uso y goce de bóvedas ubicadas en el cementerio nuestra seÑora del carmen en la ciudad de pasto en la calle 22 bis no 28-91 de pasto cuyo matricula inmobiliaria es 240-41658 de la oficina de instrumentos públicos de pasto cuyo predio es denominado como cementerio nuestra seÑora del carmen	$ 55.282.500
2021	20210727	El arrendador en nombre propio se obliga a entregar en arrendamiento al municipio de pasto, el uso y goce de bóvedas ubicadas en el cementerio nuestra señora del carmen del cual son propietarias, ubicado en la ciudad de pasto, en la calle 22 bis n° 28-91 en pasto cuya matrícula inmobiliaria es la no. 240-41658 de la oficina de registro instrumentos públicos de pasto destinadas a la inhumación de cadáveres, bajo modalidad de monto agotable. el inmueble se encuentra dentro de los siguientes linderos: por el pie del oriente, con terreno de la señora amalia zarama de luna, camino de medio, por el costado derecho, cabecera y costado izquierdo con terreno del vendedor señor zarama, según datos tomados por escritura pública n° 335 de fecha 6 de julio de 1936 de la notaria primera del circulo de pasto.	$ 39.020.000

ANÁLISIS DEL RIESGO. Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en el numeral **8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS:** del presente estudio previo.

1.1.- REGISTRO EN EL BANCO DE PROYECTOS DE INVERSIÓN DEL MUNICIPIO DE PASTO.

En el Banco de Proyectos de Inversión del Municipio de Pasto se encuentra radicado el programa denominado **"FORTALECIMIENTO AL PROGRAMA RECUPERANDO MI HOGAR " ENTORNO AMABLE", VIGENCIA 2022, EN EL MUNICIPIO DE PASTO. con No. 2021520010085 del 25 de octubre de 2021**.

2.- DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR:

Objeto: EL ARRENDADOR en nombre propio se obliga a entregar en arrendamiento al **MUNICIPIO DE PASTO**, el uso y goce de bóvedas ubicadas en el cementerio Nuestra señora del Carmen del cual son propietarias, ubicado en la ciudad de Pasto, en la calle 22 BIS N° 28-91 en Pasto cuya Matrícula Inmobiliaria es la No. 240-41658 de la oficina de registro instrumentos públicos de Pasto destinadas a la inhumación de cadáveres, bajo modalidad de monto agotable. El inmueble se encuentra dentro de los siguientes LINDEROS: Por el pie del oriente, con terreno de la Señora Amalia Zarama de Luna, camino de medio, por el Costado derecho, cabecera y costado izquierdo con terreno del vendedor señor Zarama, según datos tomados por escritura pública N° 335 de fecha 6 de julio de 1936 de la Notaria primera del circulo de Pasto.

2.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: DEL CONTRATISTA: El contratista para el cumplimiento del objeto contratado asumirá entre otras, las siguientes obligaciones:
1. Ejecutar a cabalidad el objeto del contrato designado.
2. Presentar factura de acuerdo al resultado del número de bóvedas efectivamente ocupadas y por el valor respectivo del canon de arrendamiento pactado, durante la ejecución del contrato.
3. Informar oportunamente al supervisor del contrato, de cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del mismo.
4. Presentar los documentos necesarios para la legalización y perfeccionamiento del contrato.
5. Realizar los aportes a seguridad social.
6. Realizar pagos de impuestos y deducciones necesarios requeridas por el municipio de Pasto.
7. Colaborar para el normal desarrollo del contrato a celebrar.
8. Las demás obligaciones que sean análogas y de uso común de acuerdo al objeto del contrato.

2.1.-OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: EL MUNICIPIO se obliga a:

1. Pagar al CONTRATISTA el valor convenido en la fecha y forma establecidas.
2. Entregar oportunamente AL CONTRATISTA los elementos necesarios para el eficiente y eficaz cumplimiento del objeto contractual.
3. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza de este contrato.

4. Velar a través del supervisor designado, por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
5. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y pago de las sanciones pecuniarias.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	(80) Servicios de gestión , servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	(13) Servicios Inmobiliarios	(15)Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	(03) Arrendamiento de Tierras

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.

El proceso de selección y el contrato a suscribir, como resultado del mismo estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana rigiéndose por las siguientes normas: Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 reglamentario de la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 en el artículo 2, numeral 4 literal (i), y demás normas que lo complementen, modifiquen o reglamenten, y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de contratación, la cual se adelantará a través de la modalidad de contratación directa.

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato es hasta **SETENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS ($79.745.000, oo) M/Cte.-** discriminado así:

DETALLE	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Contratación de arrendamiento de bóveda para servicios de Inhumación para adultos.	97	$ 565.000	$54.805.000
Contratación de arrendamiento de bóveda para servicios de Inhumación para menores de un año y recién nacidos.	58	$ 430.000	$24.940.000
TOTAL			**$ 79.745.000**

4.1.- FORMA DE PAGO: Durante la vigencia del contrato, el valor del contrato se pagará en cuotas parciales, las cuales serán canceladas de acuerdo al resultado del número de bóvedas efectivamente ocupadas y por el valor respectivo del

canon de arrendamiento pactado, y previa expedición del certificado de cumplimiento del objeto contractual por parte del Supervisor y los trámites administrativos a que haya lugar.

5.- PLAZO DE EJECUCION: Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el 31 de diciembre de 2022 o hasta que se agote el recurso presupuestado, se garantizara además un periodo mínimo de permanencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de inhumación establecida en los registros del cementerio.

6.- LUGAR DE EJECUCIÓN: El objeto del presente contrato se realizarán en el Municipio de Pasto.

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

CDP No.	Fecha	Cuenta No.	Denominación	Valor	Valor a afectar
2022000674	03/01/2022	2.3.2.02.02.009	Servicios para la comunidad, sociales y personales / Nivel Central / SGP-P G-Libre I. / Fortale al programa Recuperando mi Hogar Entorno amable / INCLUSIÓN SOCIAL Y RECONCILIACIÓN / INCLUSION SOCIAL Y RECONCILIACION Desarrollo integral de la primera i	$55.000.000	$ 54.805.000
2022000616	03/01/2022	2.3.2.02.02.009	Servicios para la comunidad, sociales y personales / Nivel Central / Estampillas / Fortalea la atención del envejecimiento con bienestar / INCLUSIÓN SOCIAL Y RECONCILIACIÓN / INCLUSION SOCIAL Y RECONCILIACION Atencion integral de poblacion en situacion	$25.000.000	$ 24.940.000

El presente Certificado de Disponibilidad Presupuestal cuenta con el saldo disponible y suficiente para soportar financieramente la futura contratación.

8.- TIPIFICACION Y ASIGNACION DE RIESGOS

El Municipio de Pasto entiende por RIESGO, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato o lo perjudique en cualquier forma.

De conformidad con el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1., numeral 6 del Decreto 1082 de 2015, el municipio considera como riesgos que puedan afectar el contrato los siguientes:

- Riesgo de suspensión del contrato

Tipificación: Cuando el contrato debe ser suspendido por causas ajenas a la voluntad de la Entidad, se informará a los ARRENDADORES y se le notificará del

acto administrativo que suspende el contrato, el cual deberá indicar con claridad las causas exógenas y la fecha de reanudación del mismo.

Asignación: será responsabilidad total del municipio los perjuicios que se pudieran causar a los ARRENDADORES por la suspensión del contrato si en ella median causas imputables a la entidad, hasta el punto de no perdida. De lo contrario, el municipio no será responsable por la suspensión del contrato, ni por los perjuicios que se causen con ello.

- Riesgo por incumplimiento de las obligaciones del contrato

Tipificación: Cuando el Contratista incumpla las obligaciones suscritas del contrato.

Asignación: Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito, o en todas aquellas donde el Contratista demuestre que no tuvo responsabilidad.

Medidas cautelares: La garantía del presente contrato por parte de los ARRENDADORES será entendida como la entrega de la tenencia del inmueble al MUNICIPIO. Por encontrarse ya el MUNICIPIO en ocupación del inmueble se prescinde de la garantía, dado que no hay riesgo posible de incumplimiento del objeto del contrato por parte de los ARRENDADORES.

- Riesgos referidos al equilibrio económico del contrato.

Tipificación: Cuando, en el desarrollo del contrato se modifican las tarifas de los impuestos o se crean nuevos impuestos o eliminan los ya existentes.

Asignación: Cuando, se modifiquen las tarifas de impuestos o se crean nuevos, el municipio no reconocerá reajuste en el valor inicial del contrato, toda vez que estas relaciones son de responsabilidad total y absoluta del Contratista.

9.- EXCLUSION DE GARANTIAS

En virtud de lo dispuesto en el inciso quinto del Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en razón de la cuantía y la forma de pago establecidos en el presente contrato, y por encontrarse ya el MUNICIPIO en ocupación del inmueble se prescinde de la garantía, dado que no hay riesgo posible de incumplimiento del objeto del contrato por parte de LOS ARRENDADORES.

10. SUPERVISIÓN

El (La) Subsecretario (a) de Gestión y Proyectos de la Secretaría de Bienestar Social, realizará la supervisión para garantizar el debido cumplimiento del objeto contractual, realizará la verificación de los requisitos para la ejecución del contrato, efectuará el seguimiento continuo del cumplimiento del contrato, certificará el cumplimiento del objeto contractual por parte del contratista.

11.- ACUERDO COMERCIAL:

El presente contrato no se encuentra cobijado por ningún acuerdo comercial.

12.- ANEXOS: Se anexa como soporte de los presentes Estudios y documentos

previos la siguiente documentación:

1. Certificado de Disponibilidad Presupuestal
2. Certificado de Viabilidad.
3. Propuesta económica
4. Certificado de existencia y representación legal (certifica la representación de la Diócesis).
5. Certificados de antecedentes disciplinarios y fiscales del CEMENTERIO NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
6. Aportar antecedentes judiciales y registro nacional de medidas correctivas del representante legal.
7. Cedula de ciudadanía del representante legal
8. Registro único tributario RUT del Cementerio NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN.
9. Paz y salvo municipal
10. Escritura pública del CEMENTERIO NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN
11. Certificado de libertad y tradición del CEMENTERIO NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN

LEIDY ALEXANDRA JARAMILLO MARTINEZ
Secretario de Bienestar Social

Reviso: Nelvy Johana Chamarro Lucero
Subsecretario de Gestión y Proyectos

Proyectó: Oscar Andrés Viveros M.
Abogado contratista SBS