CIUDAD BOLÍVAR	FECHA:	DÍA	MES	AÑO
		28	01	2022
OFICINA O DEPENDENCIA	SECRETARÍA GENERAL Y DE GOBIERNO			
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA			
TIPO DE CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE			
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA DOTADA PARA EL ALOJAMIENTO DEL GRUPO DE OPERACIONES ESPECIALES, DE LA POLICÍA NACIONAL QUE ADELANTAN ACTIVIDADES DE APOYO EN EL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA.			
CÓDIGO DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR	Código: 80131503 Nombre: Arrendamientos			
Código BPIM	Código: 2021051010039 Implementar acciones para el Mejoramiento de las condiciones de seguridad, justicia y convivencia ciudadana del municipio de Ciudad Bolívar.			
ORIGEN DEL RECURSO	Soportados en el CDP- 0093 del 26 de enero de 2022, expedido por la suma DIEZ MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($10.200.000).			

ASPECTOS LEGALES

Que la ley 1150 de 2007 en su título I hace referencia a los principios de eficiencia y transparencia que rigen la Contratación Pública. En este sentido, y dando cumplimiento a los principios en su artículo 2º establece las modalidades de selección de las cuales contempla la contratación directa.

Que la ley 1150 de 2007 en el artículo 2º, numeral 4, literal 1) Indica que es procedente la contratación directa para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 consagra la modalidad de contratación directa de *Arrendamiento de bienes inmuebles*. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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.

Los servicios públicos son aquellos servicios inherentes a la finalidad social del Estado, y los cuales es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del

territorio nacional.

La seguridad y convivencia ciudadana son una responsabilidad del Estado y las instituciones que lo representan en el ámbito local como las autoridades político-administrativas, de seguridad, justicia, de convivencia, salud entre otras, deben velar para que esas condiciones sean una realidad en el territorio Colombiano; la normatividad existente establece una serie de instrumentos que permiten analizar y atender de manera interinstitucional las situaciones que afectan la convivencia pacífica.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN

1.1 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

De conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la función administrativa está al servicio de los intereses generales y desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Atendiendo a las obligaciones de la constitución política de Colombia, y en particular la consagrada en el artículo 2°, que establece: "*son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución (...)*".

Que conforme a lo anterior la administración municipal requiere brindar apoyo a los grupos especiales de policía y ejército, para que se ubique en el municipio y pueda apoyar las actividades de control que permitan garantizar la seguridad en el municipio.

La seguridad y convivencia ciudadana son una responsabilidad del Estado y las instituciones que lo representan en el ámbito local como las autoridades político-administrativas, de seguridad, justicia, de convivencia, salud entre otras, deben velar para que esas condiciones sean una realidad en el territorio Colombiano; la normatividad existente establece una serie de instrumentos que permiten analizar y atender de manera interinstitucional las situaciones que afectan la convivencia pacífica.

En este sentido, es necesario que el Municipio fortalezca la seguridad y convivencia pacífica de sus habitantes focalizándose en las medidas preventivas que busquen disminuir los indicies de delincuencia en el mismo. Además, tomar las acciones básicas y primordiales para que en conjunto con las autoridades civiles, y políticas, se puedan obtener resultados satisfactorios en índice de seguridad y en pro de calidad de vida de los habitantes de Ciudad Bolívar.

Es pues un valor agregado a la política pública deseable de un buen gobierno, el tratamiento del fenómeno de las violencias ciudadana y la justicia, mediante un plan de seguridad

ciudadana construido desde la visión y la participación de quienes en últimas son los destinatarios de todas las acciones de gobierno, la comunidad en general, lo que hace necesario el apoyo institucional.

1.3. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

COMO SE SATISFACE LA NECESIDAD: Mediante el contrato de arrendamiento de una vivienda urbana localizada en cercanías del comendo de policía que garantice la seguridad tanto de quienes la ocuparan como de las persones que residen en los alrededores, por eso la importancia de la ubicación de dicha propiedad es clave para garantizar la oportuna reacción y el control de la zona.

Siendo así las cosas y luego de un estudio de seguridad y de revisar el sector solo se encontró una vivienda que cumpliera con dichas características, toda vez que no debía ser en una propiedad horizontal o edificación de apartamentos por las razones de seguridad expuestas, a lo cual se logró ubicar la propiedad del señor JUAN GONZALO SANCHEZ VÁSQUEZ, la cual cumple con los requisitos de seguridad, completamente dotada y con iuna buena y adecuada ubicación, razón por la cual la Policía Nacional procedió a dar su visto bueno a dicha vivienda.

1.4. VENTAJAS PARA LA ENTIDAD ESTATAL CON LA CONTRATACIÓN: Las ventajas son las siguientes:

- Disminución de costos de alojamiento de grupos numeroso especiales que prestan esporádicamente su servicio y que no requieran de cierta confidencialidad para su ubicación.
- Mejorar el lugar en términos de seguridad
- Contar con personal con un grupo elite especializado que contribuya a mejorar las condiciones de seguridad en el municipio.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UNA VIVIENDA DOTADA PARA EL ALOJAMIENTO DEL GRUPO DE OPERACIONES ESPECIALES, DE LA POLICÍA NACIONAL QUE ADELANTAN ACTIVIDADES DE APOYO EN EL MUNICIPIO DE CIUDAD BOLÍVAR, ANTIOQUIA.

2.2. ALCANCE: El alcance de la presente contratación incluye: Arrendamiento de una vivienda, dotada debidamente con todo el menaje necesario, y que cuenta con los servicios públicos básicos, agua, energía y complementarios, los cuales serán pagados por la administración municipal.

2.3. LUGAR DE EJECUCIÓN: El bien inmueble en el que estarán alojados el personal de los

Grupos de Operaciones Especiales de la policía y el ejército, y que se encuentra ubicado en el sector de la Calle Cuarta calle 49 Nro. 51-68 apto. 201, primer piso, barrió centro del Municipio de Ciudad Bolívar – Antioquia, y la cual está completamente dotada para habitarla.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo del presente contrato será de seis (6) meses contados a partir de la firma del acta de inicio.

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

2.6.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El contratista tendrá las siguientes obligaciones.

- Entregar en óptimas condiciones el bien inmueble y debidamente dotado para ser habitado.
- Entregar al a paz y salvo el pago de servicios públicos del inmueble a arrendar.
- Cumplir a cabalidad todas y cada una de las obligaciones del contrato.
- Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.
- Informar oportunamente a EL CONTRATANTE cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
- Realizar la entrega del bien con sus servicios públicos al día.
- Reportar la información relacionada con la ejecución o que tenga incidencia en ella, de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por EL CONTRATANTE o por el Supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deben presentar.

2.6.2 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.

1. Ejercer una actividad de supervisión sobre el Contrato de arrendamiento, de manera directa o indirecta.
2. Cancelar al contratista el valor del contrato de arrendamiento previsto en la cláusula forma de pago del contrato, en la oportunidad y forma allí establecida.
3. Efectuar las retenciones de ley y de impuestos de acuerdo a las normas vigentes y a sus posteriores modificaciones.

3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD PARA LA SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Que la ley 1150 de 2007 en el artículo 2º, numeral 4, literal 1) Indica que es procedente la contratación directa para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles y el articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 consagra la modalidad de contratación directa de *Arrendamiento de bienes inmuebles.* Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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.

3. Para el caso en particular se requiere de una propiedad que no se encuentre en una edificación o conjunto residencial y cuya ubicación debe ser en lo posible lo más cercana a la estación de policía del municipio, razón por la cual esta debe contar con la aprobación por parte de la policía.

4 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Para esta contratación se cuenta con un prepuesto oficial que corresponde a la suma de TRECE MILLONES DE PESOS M/L. ($13.000.000). soportados en el CDP- 00093 del 26 de Enero de 2022 los cuales serán pagados así:

Canon de arrendamiento mensual por valor de: UN MILLÓN SETECIENTO MIL PESOS M/L. ($1.700.000), por seis (06) meses.

4.1 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El análisis económico se realizó a partir de la consulta de los costos de arrendamientos de inmuebles residenciales con similares características de ubicación y condiciones de seguridad, ubicados en el Municipio de Ciudad Bolívar, situación que no deja muchas alternativas y que i plica la consecución de un inmueble que no se encuentre en propiedad horizontal, que su ubicación estratégica permita cercanía de respuesta a la estación de policía, que se encuentre ubicado en un lugar céntrico del municipio, por lo cual las condiciones de este determinan un valor mensual promedio de $1.300.000. A $1.600.000, siendo pocas las opciones toda vez que comparado con bienes ubicados en propiedades horizontales resulta incluso por debajo del valor de estos. Y adicionalmente se entrega toda la dotación para alojamiento mobiliario (incluye 15 camas, nevera y muebles)..

Luego de dicho Análisis se pudo llegar a la conclusión que el valor a pagar es un precio justo, tanto para la administración como para la propietaria del bien objeto de arrendamiento.

4.2 FORMA Y REQUISITOS DEL PAGO

El municipio cancelará el valor total del canon de arrendamiento de manera mensual, (mes vencido), previa presentación de: cuenta de cobro, y pagara los respectivos consumos por servicios públicos (acueducto y alcantarillado, energía y tasa de aseo).

4.3 SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL

En cumplimiento de lo estipulado en la ley 1474 de 2011 la cual estipula en su ARTÍCULO 83. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL. Para el presente contrato de arrendamiento la supervisión será ejercida por la Secretaria General y de Gobierno del Municipio de Ciudad Bolívar, Antioquia.

4.4 ORIGEN DE LOS RECURSOS

Este contrato estará soportado por los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal:

No. CDP	Valor	Fecha	Programa
00093	$10.200.000	26/01/2022	Mejoramiento de las condiciones de seguridad.

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 consagra la modalidad de contratación directa de *Arrendamiento de bienes inmuebles*. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

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.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

A partir del objeto del contrato se pueden prever varios tipos de riesgos o circunstancias que afecten la ejecución del mismo:

Son intrínsecos al contrato comprenden todas las formas de incumplimiento de las condiciones contractuales, de las circunstancias de ejecución que puedan afectarlas y los efectos que se pueden producir a partir de la ejecución del contrato:

A. Incumplimiento de las actividades programadas para la ejecución del presente contrato.

Estos riesgos deberán ser asumidos por el contratista, con el fin de prevenir posibles incumplimientos se podrán establecer multas para apremiar el cumplimiento, y en caso de que se materialice un riesgo para mitigar el impacto o consecuencias de éste se considera pertinente la implementación de los mecanismos de cobertura establecidos en la ley.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	probabilidad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y monitoreo por parte del Municipio de Ciudad Bolívar	
											¿Cómo?	¿Cuándo?

1	General	interna	Ejecución	Natural	Condiciones climáticas adversas.	Alteran la ejecución del contrato.	Baja	Contratista/contratante	Tener en cuenta las fechas probables de ocurrencia de fenómenos naturales.	Bajo	Tener planes de manejo y mitigación de emergencias.	Ejecución
2	General	Interna	Ejecución	Económico	Deficiencia en la calidad de los bienes y servicios.	Impide la liquidación del contrato.	Baja	Contratista/contratante	Se ampara en la garantía de calidad de los servicios.	Bajo	Permanente interventoría.	Ejecución

No obstante, como se trata de un contrato bajo la modalidad de contratación directa no será necesario la constitución de pólizas de cumplimiento de acuerdo a lo ordenado por el artículo

7. MECANISMOS DE COBERTURA O PÓLIZAS

Establece el artículo 7 inciso 5 de la ley 1150 de 2007: ***(...)*** *Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento. (...)".* Cursiva nuestra.

Artículo 2.21.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 establece lo siguiente: "En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

Por la naturaleza jurídica del objeto, la cuantía a contratar que no supera la mínima cuantía del municipio de Ciudad Bolívar y las partes que lo celebran, no será necesario solicitar pólizas de garantía para la suscripción y ejecución del presente contrato.

8. FIRMAS

SECRETARIO (A) DE DESPACHO

NOMBRE:
LUIS FELIPE SEPÚLVEDA VARGAS

CARGO: Secretario General y de Gobierno

FIRMA:

Elaboró	Luis Felipe Sepúlveda V. Secretario General y de Gobierno	Revisó	Juan Carlos Pineda Abogado Contratista	Aprobó	Luis Felipe Sepúlveda V. Secretario General y de Gobierno