



ALCALDÍA DE PASTO
ESTUDIOS PREVIOS
MODALIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente estudio se presenta conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

FECHA: JUNIO 2022

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El Municipio de Pasto requiere contratar la adquisición de bienes y servicios, personas naturales y jurídicas privadas y públicas, y la ejecución de obras públicas para el cumplimiento de los objetivos y fines institucionales como entidad del Estado, en el marco de sus competencias constitucionales y legales y de su Plan de Desarrollo.

Teniendo en cuenta que existe una problemática social y sanitaria debido a la pandemia de Coronavirus – Covid 19, que se presenta en todo el territorio Nacional y más específicamente dentro del Municipio de Pasto, se formula un proyecto cuyo objetivo primordial es albergar a personas sindicadas en el marco de la emergencia COVID 19; para ello es de vital importancia el arrendamiento del inmueble con el fin de lograr un distanciamiento social acorde a la emergencia sanitaria y lograr disminuir el porcentaje de contagios.

Las permanentes ubicadas en el municipio de Pasto, se encuentran llenas y en atención a la protección de los derechos fundamentales, no se puede seguir ubicando en aquellas a más personas privadas de la libertad en condición de sindicados, razón por la cual se hace necesario habilitar nuevos cupos en un inmueble arrendado que consta de 4 pisos, poniendo a disposición los pisos 1,2, 3, y 4 para dicho fin.

Desde la Secretaria de Gobierno Municipal se han venido desarrollando diferentes estrategias con el fin de preservar el orden, la seguridad, paz y convivencia, sin embargo, es de indicar que debido a la emergencia sanitaria generada por el Coronavirus COVID 19, es de vital importancia arrendar una sede que permita cubrir las diferentes necesidades para las personas privadas de la libertad, razón por la cual desde la administración municipal se coadyuva con el arrendamiento de instalaciones aptas para que funcione el albergue de dichas personas y así mitigar los efectos negativos de la emergencia que actualmente vive la sociedad en general.

Una vez observado el inmueble, la Secretaria de Gobierno Municipal de San Juan de Pasto, lo consideró adecuado para satisfacer la necesidad, puesto que cumple con los requerimientos técnicos para el normal funcionamiento de un centro de



ALCALDÍA DE PASTO

detención preventiva, recibiendo el aval de la Subsecretaria de Justicia y Seguridad del Municipio de Pasto.

Por esa razón se incluyó dentro del proyecto denominado "APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO VIGENCIA 2022 DEL MUNICIPIO DE PASTO", identificado con el código 2021520010114 con el fin de realizar el fortalecimiento de espacios destinados a personas privadas de la libertad e infractores del código nacional de seguridad y convivencia ciudadana – Ley 1801 de 2016 y sus modificatorias, con el objetivo de mitigar los efectos negativos de contagios dentro de la pandemia generada a causa del Covid 19.

Como pieza fundamental de la estrategia, se contribuye al Plan Integral de Seguridad y Convivencia del Municipio de Pasto, donde se enmarcan los lineamientos de acción de la política pública de seguridad en la que convergen las diferentes entidades de carácter central, descentralizado, de nivel departamental y nacional, con el fin de accionar y disminuir los riesgos, disuadir conductas delictivas y promover percepción de seguridad, preservando el orden público en el Municipio de Pasto. Esta estrategia es liderada por un equipo coordinador, precedido por el Subsecretario de Justicia y Seguridad, motivo por el cual se requiere incluir esta necesidad en el proyecto "APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO VIGENCIA 2022 DEL MUNICIPIO DE PASTO", identificado con el código 2021520010114.

La Honorable Corte Constitucional dejó sentadas estas posiciones en las sentencias T-153 de 1998 y la T-388 de 2013, donde también insistió en que se afronte esta problemática de manera conjunta y articulada por parte de todos los estamentos del Estado, bajo la guía de una política pública que permita la destinación de recursos a lo largo de varios gobiernos, para garantizar la continuidad de estos proyectos, entre ellos, la habilitación de nuevos espacios que garanticen no solo el respeto de derechos fundamentales, sino también la garantía de seguridad en estos espacios.

La situación no solamente es compleja en la ciudad de Pasto y en el Departamento de Nariño, sino en todo el territorio nacional; sin embargo, esta administración entiende la responsabilidad que tenemos para coadyuvar en la solución de esta crisis, puesto que más allá del deber de cumplir con mandatos legales y ordenes constitucionales, siempre ha sido uno de nuestros compromisos, buscar el mantenimiento del Estado Social de derecho, lo cual solo se puede lograr a través del respeto de los derechos fundamentales de cada uno de los ciudadanos, incluyendo a la población carcelaria.

La vulneración de derechos fundamentales en muchas ocasiones ha sido producto del colapso del sistema penitenciario y carcelario del país, y por ello el municipio ha tomado acciones tendientes a minimizar esta crisis a través de la apropiación



ALCALDÍA DE PASTO

de la mayor cantidad de recursos posibles con destino a adquirir bienes y servicios para los internos, incluyendo además infraestructura carcelaria.

Bajo la premisa de respeto de derechos humanos, dignidad y salud de la población carcelaria, el municipio de Pasto a través de la Secretaría de Gobierno, buscó un lugar que permita garantizar espacios dignos para la reclusión de personas sindicadas que son de responsabilidad del Municipio de Pasto, en virtud de la Ley 65 de 1993. Se requiere contar con espacios dignos que permitan evitar condiciones de hacinamiento, teniendo en cuenta que por la situación generada con la pandemia del COVID-19 se deben garantizar espacios con medidas de distanciamiento tal y como lo ordena la Organización Mundial de la Salud, además de las debidas condiciones de seguridad a fin de evitar posible fuga de presos o alteraciones del orden público en este centro.

Como consecuencia de lo anterior, después de una búsqueda exhaustiva, se logró ubicar el presente inmueble, que cumple con los parámetros antes descritos: i) sitio con capacidad mínima de 100 personas bajo condiciones de distanciamiento, ii) inmueble que permita habilitar zona de aislamiento para aquellas personas que lleguen a contagiarse con el virus COVID-19, iii) inmueble bajo condiciones de seguridad en ventanas, puertas y circuito cerrado de televisión que coadyuva en la verificación y control de las personas privadas de la libertad.

Con la habilitación de este nuevo centro transitorio, el cual se consolida a través del contrato de arrendamiento, se pretende:

Minimizar las condiciones de hacinamiento en los centros transitorios del municipio de Pasto.

Generar cupos adicionales (mínimo 100) para recibir a personas sindicadas.

Adecuar un espacio que permita conservar medidas de distanciamiento como lo ordena la Organización Mundial de la salud, Ministerio de Salud y otras autoridades, entre las personas sindicadas recluidas en este centro transitorio.

Adecuar en el edificio una zona aislamiento para posibles contagios de COVID-19, que se presenten en este centro de reclusión.

Generar espacio de video vigilancia en este centro transitorio.

En ese entendido, se arrienda el edificio ubicado en la Calle 17 No. 19-03-11-13-115 Barrio Las Américas que cuentan de 4 pisos los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera: seis (6) celdas cada una con su baño independiente, instalación y funcionamiento durante 24 horas de servicio de cámaras de video vigilancia las cuales estarán instaladas en cada piso, puerta de ingreso, terraza y otros espacios según determinación del supervisor para un total de ocho (08)



ALCALDÍA DE PASTO

cámaras, ventanales con reforzamiento de seguridad en acero, puertas y celdas con barreras para garantizar la seguridad, igualmente, cada celda cuenta con zonas de descanso y con baños para preservar las medidas de higiene entre las personas privadas de la libertad, así mismo, el inmueble cuenta con servicios de energía y agua para todo el edificio.

De esta manera se pretende fortalecer la gestión y el cumplimiento de las diversas actividades de la Administración Municipal, garantizando así el logro de las metas propuestas.

La presente contratación se encuentra contemplada, dentro del Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Pasto.

1.1.- ANÁLISIS DEL SECTOR:

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.

- **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 conjunto de personas que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado y/o sector privado.

La Secretaria de Gobierno, en cabeza de la Subsecretaria de Justicia y Seguridad, desde el año pasado ha contratado arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se han dispuesto como centros transitorios de reclusión, lo anterior obedece al hacinamiento en el que se encuentran los reclusos en el centro penitenciario de la ciudad de Pasto, como consecuencia de lo anterior desde esta subsecretaria ha explorado varias alternativas de inmuebles para arrendar, sin embargo, teniendo en cuenta el objeto contractual y la presión social a la que se somete ubicar dichos centros transitorios en los barrios de nuestra ciudad, la disponibilidad es mínima y aquellos que se encontraron tiene un canon de arrendamiento muy honerosa, ya que el costo incluye gastos de adecuaciones, arreglos por deterioro generados por el mismo servicio que se presta y pago de servicios públicos, por esto se ha determinado adjudicar esta



ALCALDÍA DE PASTO

contratación a la Fundación esperanza y paz, siendo que el inmueble cumple con las especificaciones técnicas y cumple y satisface sus necesidades locativas.

- **PERSPECTIVA FINANCIERA** Durante la vigencia del contrato, se cancela por prestación efectiva del servicio en seis (06) cuotas de siguiente manera: un primer pago por un valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (46.445.000) a la suscripción del acta de inicio, y cinco (05) cuota restante por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (46.445.000) de manera mensualizada y previa aprobación del mismo por parte del supervisor y/o interventor del contrato, cotejando las obligaciones y/o compromisos consignados en el mismo.

El canon de arrendamiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores relacionadas con arrendamiento de instalaciones y los incrementos de ley, para ello se tiene en cuenta el histórico de las contrataciones realizadas con anterioridad así:

2020	20201966	El municipio de pasto secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 19 n° 16-81 barrio las américas, según escritura pública 458 de 26 de febrero de 2014 de la notaria tercera del círculo de pasto y certificado de tradición y libertad numero no. 240-20225. la destinación del inmueble objeto del presente contrato será para albergar a personas privadas de la libertad en el marco de la emergencia covid 19. el objeto del presente estudio previo se encuentra contemplado en el plan anual de adquisiciones del municipio de pasto	\$200.000.000
2021	20213154	La secretaria de gobierno de pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 19 n° 16-80 barrio las américas, para ser utilizado como centro carcelario de	\$240.0000



ALCALDÍA DE PASTO

		detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia covid 19 en el municipio de pasto.	
2022	20220712	La Secretaria de Gobierno de Pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la Calle 17 No. 19-03-11-13-115 Barrio las Américas, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia COVID 19 en el Municipio de Pasto.	\$85.600.000

• **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.

1.2.-ACTIVIDADES O PROYECTO A CARGO DE LA DEPENDENCIA, QUE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN: “APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO VIGENCIA 2022 DEL MUNICIPIO DE PASTO”, radicado en el Banco de Proyectos de la Oficina de Planeación de Gestión Institucional bajo Número 2021520010114 del 18 de noviembre de 2021, en el cual se contempla la contratación objeto de este estudio previo.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A ARRENDAR: De acuerdo a las consideraciones anteriores se requiere arrendar el siguiente inmueble ubicado en la Calle 17 No. 19-03-11-13-115 Barrio Las Américas de la ciudad de Pasto, el cual tiene los siguientes linderos:

El bien inmueble cuenta con los siguientes linderos: "POR EL FRENTE, la carrera 19, POR EL COSTADO DERECHO, entrando con propiedades de Julio Cesar Bastidas Tovar, paredes al medio, POR EL COSTADO IZQUIERDO, entrando con propiedades que ahora son de Alfredo Paredes, paredes al medio y POR EL RESPALDO, con propiedades de Julio Cesar Bastidas Tovar, en todas paredes al medio".

Identificación de las partes contractuales:

Arrendador: FUNDACIÓN ESPERANZA Y PAZ identificada con Nit No. 900.925.815-0, representada legalmente por la señora SONIA CIFUENTES MELO, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.122.647 expedida en El Tambo (N).



ALCALDÍA DE PASTO

Arrendatario: MUNICIPIO DE PASTO, Identificado con Nit No. 891.280.000-3.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1.- OBJETO: La Secretaria de Gobierno de Pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la Calle 17 No. 19-03-11-13-115 Barrio las Américas, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia COVID 19 en el Municipio de pasto.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	80 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 Servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arredramientos de propiedades o edificaciones	00

2.2.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A) DEL ARRENDADOR: El contratista para el cumplimiento del objeto contratado asumirá entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Hacer la entrega material jurídica el inmueble al arrendatario, lo que se perfecciona con la suscripción del acta de inicio.
2. Realizar las adecuaciones locativas necesarias para el buen y correcto funcionamiento del inmueble.
3. Realizar el pago total o parcial de servicios esenciales y básicos como son energía, agua, alcantarillado, servicio de recolección de basuras y residuos de tal manera que se garantice la prestación de servicios de manera ininterrumpida.
4. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato.
5. Entregar materialmente mediante acta el inmueble objeto de arrendamiento.
6. Las obligaciones contenidas en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993.
7. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto del contrato.
8. En todo caso el contratista efectuará acciones y actividades relacionadas con el objeto contractual y que garanticen su adecuada ejecución, de acuerdo con las recomendaciones y observaciones que realice el supervisor del presente contrato.

2.3.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EL MUNICIPIO se obliga a:



ALCALDÍA DE PASTO

1. Pagar oportunamente el valor del canon de arrendamiento, previos los trámites internos administrativos.
2. Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
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 y garantías a que hubiere lugar.

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

Ley 1150 de 2007 Art. 2, numeral 4, literal i), Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11.

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: El valor total del presente contrato es de: **DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$278.670.000)**, moneda legal colombiana.

4.1.- FORMA DE PAGO: El pago del valor del contrato se hará en seis (06) cuotas, las cuales se cancelarán de la siguiente manera: un primer pago por un valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (46.445.000) a la suscripción del acta de inicio, y cinco (05) cuota restante por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (46.445.000) de manera mensualizada y previa aprobación del mismo por parte del supervisor y/o interventor del contrato, cotejando las obligaciones y/o compromisos consignados en el mismo.

Las retenciones, impuestos y descuentos a que haya lugar por el pago de cuentas, serán a cargo del **CONTRATISTA**.

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo para la ejecución del objeto del contrato será desde el cumplimiento de requisitos de ejecución y hasta el 31 de diciembre de 2022.

6.- LUGAR DE EJECUCIÓN: Los servicios objeto del presente contrato se realizarán en la ciudad de Pasto.



ALCALDÍA DE PASTO

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

CDP No.	FECHA	CUENTA No.	DENOMINACIÓN	VALOR CDP	VALOR AFECTAR
2022002106	10/06/2022	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / R.B Recursos Ld. / APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO / JUSTICIA Y DEL DERECHO / JUSTICIA Y DEL DERECHO Sistema penitenciario y carcelari	\$42.500.000	\$42.500.000
2022002184	17/06/2022	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / R.B Recursos Ld. / APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO / JUSTICIA Y DEL DERECHO / JUSTICIA Y DEL DERECHO Sistema penitenciario y carcelari	\$557.300.000	\$236.170.000

El CDP referido cuenta con los recursos suficientes para esta contratación.

8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN 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.



ALCALDÍA DE PASTO

Los riesgos que se pueden presentar en la ejecución de este tipo de contratos son:

RIESGO GENERAL	OBSERVACIONES	ASIGNACION DEL RIESGO	
		MUNICIPIO	CONTRATISTA
FINANCIEROS	Financiamiento del contrato (contratista)		x
OPERACIONALES	Accidentes de trabajo y o enfermedad profesional		x
OPERACIONALES	Falta de calidad en el servicio prestado (contratista)		x
OPERACIONALES	Mora en pago por parte del Municipio ausencia de disponibilidad presupuestal por parte del Municipio	x	
OPERACIONALES	Modificaciones o interpretaciones unilaterales al contrato (Municipio)	x	
REGULATORIOS	Incremento en impuestos que afectan la actividad del contratista, siendo la actividad objeto del contrato (Municipio)		x
MITIGACION			
RIESGOS FINANCIEROS	Contratista: por ser contrato de prestación de servicios y apoyo a la gestión, el contratista financia el primer mes de labores y su afiliación al sistema de seguridad social integral.		
RIESGOS OPERACIONALES	Contratista: se requiere que el contratista garantice la calidad de trabajo, accidentes de trabajo y enfermedades. Municipio: de conformidad con la norma deberá contar con certificado de disponibilidad presupuestal, registro presupuestal y PAC suficiente que garantice los pagos.		
RIESGOS REGULATORIOS	Contratista: asumirá los incrementos en impuestos establecidos por la administración Municipal que afecte el contrato de prestación de servicios		

9.- GARANTÍAS: En virtud de lo dispuestos 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, no se requiere la constitución de garantías por parte del Contratista.

10.- SUPERVISIÓN: El Subsecretario de Justicia y Seguridad, 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.



ALCALDÍA DE PASTO

11.- DE LOS ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES: Por tratarse de una contratación directa la presente contratación no se encuentra cubierta por Acuerdos Comerciales o Tratados de Libre Comercio.

ANEXOS: Se anexa como soporte de los presentes Estudios y documentos previos la siguiente documentación:

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Ficha de viabilidad y radicación del proyecto ante el Banco de Proyectos.
- Fotocopia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Copia de RUT o NIT
- Certificado de antecedentes disciplinarios (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Certificado de antecedentes fiscales (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Consulta de antecedentes penales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Consulta de registro nacional de medidas correctivas, expedido por la policía
- Paz y salvo municipal
- Certificado de afiliación o constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones (Ley 100/1993).
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble.
- Certificado de Existencia y representación legal.

.- ORIGINAL FIRMADO.-

CARLOS HERNAN BASTIDAS TORRES
Secretario de Gobierno Municipal

Proyectó: Erika Narváez
Contratista - Secretaría de Gobierno

Revisó: María Elena Paz Solarte
Asesora Jurídica de Secretaría de Gobierno.

Aprobó: Jimmy Alexander Mosquera Campaña
Subsecretario de Justicia y Seguridad.