OBJETO DEL CONTRATO:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO PARA LA ATENCION DE LA POBLACION ADOLESCENTE E INFANTIL EN CONDICION DE INOBSERVANCIA AMENAZA O VULNERABILIDAD EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, BOYACA
ENTIDAD O DEPENDENCIA:	SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL.
CODIGO BPIM	21-9-15-572-00066- APOYO PARA FORTALECER Y GARANTIZAR LA ATENCION INTEGRAL QUE REQUIEREN LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES EN CONDICION DE INOSERVANCIA, AMENAZA O VULNERABILIDAD VIGENCIA 2022, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, BOYACA
CODIGO BPIN	2021155720122- APOYO PARA FORTALECER Y GARANTIZAR LA ATENCION INTEGRAL QUE REQUIEREN LOS NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES EN CONDICION DE INOSERVANCIA, AMENAZA O VULNERABILIDAD VIGENCIA 2022, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, BOYACA
PRESUPUESTO ESTIMADO	ONCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETENTA PESOS ($11.685.070).
PLAZO	CINCO (5) MESES
CODIGO PRESUPUESTAL	2.1.2.02.02.007-SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING
FUENTE O RECURSO	706- SUPERAVIT RECURSOS PROPIOS
CODIGO PAA	SIIPAA2022-252
CODIGO UNSPC	RESIDENCIAS 80131501
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Constitución Política de Colombia, en su artículo 44 consagra que los derechos de los niños, niñas y adolescentes son de carácter especial y prevalente; igualmente reza que la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos, con prevalencia de estos sobre los derechos de los demás.

Así también, la política de descentralización del estado para satisfacer las necesidades de la comunidad en todo el territorio nacional, en materia de infancia y adolescencia, trajo consigo la obligatoriedad de diseñar medidas especiales para restablecer los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes, las cuales, involucran no solo a las autoridades del orden nacional sino también a las del nivel departamental y municipal.

Conforme a lo anterior, la Ley 1098 de 2006, "*Por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia.*", les asigna la responsabilidad a Gobernadores y Alcaldes de crear los hogares de paso y la red de hogares de paso, con la asistencia técnica del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y determinó que su objeto es "*establecer normas sustantivas y procesales para la protección integral de los niños, las niñas y los adolescentes, garantizar el ejercicio de sus derechos y libertades consagrados en los instrumentos internacionales de Derechos Humanos, en la Constitución Política y en las leyes, así como su restablecimiento. Dicha garantía y protección será obligación de la familia, la sociedad y el Estado.*"

En razón a lo anterior, y teniendo en cuenta que es obligación de la Administración Municipal la implementación de los Hogares de Paso según lo dispuesto en el Articulo 58 ibídem en los siguientes términos: *"…En todos los distritos, municipios y territorios indígenas del territorio nacional, los gobernadores, los alcaldes, con la asistencia técnica del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, organizarán las redes de hogares de paso…"* Siendo imperativo dar cumplimiento a los requerimientos constitucionales y legales conscientes del compromiso de corresponsabilidad por la garantía de los derechos de los niños, niñas y adolescentes en situación de vulnerabilidad.

Deducción de lo anterior, el Municipio de Puerto Boyacá tiene asignadas competencias en el numeral 7 del artículo 6 de la ley 1551 de 2012, que modifica el artículo 3 de la ley 136 de 1994, en la que se establece la función de *"Procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo que sea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes..."*

De igual forma mediante el acta de reunión de fecha 20 de abril del año 2020 cuyo objetivo fue realizar la revisión y aprobación de ajuste al proyecto de atención institucional – PAI del hogar de paso – Casa Hogar, que será operado directamente por la Alcaldía Municipal, enviada por la Coordinadora Grupo de Asistencia Técnica y la Trabajadora Social, funcionarias del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar Regional Boyacá de la Ciudad Tunja, en el cual se establece que el documento cumple con los componentes establecidos en los Lineamientos Técnico Del Modelo Para La Atención De Los Niños, Niñas y Adolescentes, Con Derechos Amenazados O Vulnerados V7 y demás normas vigentes.

Que conforme a lo anterior expuesto, la Administración Municipal con el fin de controlar, vigilar, atender y garantizar los derechos de los menores en condición de vulnerabilidad y proceso de restablecimiento de derechos, ha determinado la necesidad de adelantar las acciones que garanticen el apoyo a esta población en el municipio, prestación del servicio de alojamiento para la atención de la población adolescente e infantil en condición de inobservancia, amenaza o vulnerabilidad en el municipio de puerto Boyacá, Boyacá.".

Que el presente proceso se encuentra previsto para cumplir dentro del Plan de Desarrollo Puerto Boyacá 2020-2023 en el numeral **3.1.5.4 "PRIMERO LOS GRUPOS VULNERABLES** tiene establecido en un producto **Habilitación y actualización del permiso para el funcionamiento de Un (1) hogar de paso de restablecimiento de Derechos realizada ante al ICBF Número**.

Por lo tanto, se requiere realizar el presente proceso de arrendamiento con el fin de que el hogar de paso realice todos los procesos y procedimientos en un lugar adecuado e indicado para brinda la atención de la población adolescente e infantil en condición de inobservancia amenaza o vulnerabilidad en el municipio de Puerto Boyacá, Boyacá.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. CODIGO UNSPC

Grupo	Segmentos	Familia	Clase.	Producto.
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos. 80000000	Servicios Inmobiliarios. 80130000	Alquiler y arrendamiento de propiedades o arrendamientos. 80131500	Residencias 80131501

2.2. OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO PARA LA ATENCION DE LA POBLACION ADOLESCENTE E INFANTIL EN CONDICION DE INOBSERVANCIA AMENAZA O VULNERABILIDAD EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, BOYACA."

2.3. Plazo de Ejecución: El contrato resultante del presente estudio previo tendrá una duración de dos (05) meses.

2.4. DETALLE PRESUPUESTAL Y FINANCIERO: La Alcaldía de Puerto Boyacá cuenta con el código presupuestal:

SECCION	ADMINISTRACION CENTRAL
DEPENDENCIA	SECRETARIA DE GOBIERNO
SECTOR	2.3.2.41 INCLUSIÓN SOCIAL
PROGRAMA	2.3.2.4102 PRIMERO LOS GRUPOS VULNERABLES
SUBPROGRAMA	2.3.2.16.4102.1500 INTERSUBSECTORIAL DESARROLLO SOCIAL
NUMERO BPIN	2021155720122
OBJETO DEL GASTO	2.1.2.02.02.007-SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING
PRODUCTO CPC	72111 - SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA, RELATIVOS A BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES (VIVIENDA) PROPIOS O ARRENDADOS

2.5.Valor del Presupuesto Oficial: El valor del presupuesto oficial establecido para el presente estudio previo es de la suma de **ONCE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETENTA PESOS ($11.685.070).**

2.6. Forma de Pago: El valor del presente contrato se pagará a través de pagos parciales mensuales por valor de dos millones trescientos treinta y tres mil catorce pesos ($2.333.014) previa presentación de informe de actividades presentados al supervisor designado, una vez sea suscrita la correspondiente acta de interventoría en la que conste el recibo a satisfacción de los servicios prestados.

2.7. Supervisión: La supervisión del contrato resultante de la presente contratación será realizada por la *Secretaria de Gobierno Municipal*, de la Alcaldía Municipal de Puerto Boyacá.

2.8. Tipo de Contrato: El contrato es de Arrendamiento.

2.9. Lugar de Ejecución: El servicio se prestará en el área urbana del Municipio de puerto Boyacá, Boyacá.

2.10 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

En desarrollo del objeto general del contrato, el arrendador deberá cumplir las siguientes obligaciones específicas, sin perjuicio de aquellas que se desprenden del texto mismo de este contrato o de su ejecución:

- Entregar al Municipio, el inmueble dado en arrendamiento, en estado de servicio, seguridad, sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes y usos conexos.
- Garantizar, durante todo el término de ejecución del contrato el uso, goce y pacifico del inmueble.
- Efectuar las mejoras y reparaciones necesarias al inmueble requeridas para el normal uso del mismo, entre ellas, todas las reparaciones cuyos deterioros provienen del tiempo y uso normal o de mala calidad de la casa arrendada.

- Librar a la entidad contratante de toda perturbación o impedimento en el uso y goce del inmueble arrendado.
- Garantizar que las instalaciones relacionadas con los servicios públicos de las instalaciones estén en plenas condiciones.
- Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato.
- Cuando haya lugar a ello, otorgar a la entidad contratante un plazo prudencial para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar, en el plazo establecido, la factura del canon del mes correspondiente por el valor acordado.
- Mantener, con carácter confidencial, toda la información de propiedad de los servidores y personas de las que tenga acceso en desarrollo del objeto contractual.
- Atender oportunamente los requerimientos y sugerencias que le formule la entidad a través del supervisor del contrato.
- Las demás que por ley o por la naturaleza del contrato, y aquellas que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del contrato.
- Garantizar que los servicios públicos de las instalaciones estén en plenas condiciones.
- El inmueble deberá contar con las condiciones físicas y técnicas adecuadas para el funcionamiento del hogar de paso.

2.10.1 Por parte del contratante:

La entidad se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:

- La entidad se obliga a cumplir las siguientes obligaciones:
- Suministrar información necesaria, completa y oportuna para desarrollar el objeto del contrato.
- Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
- Pagar al arrendador el valor del contrato en las condiciones pactadas.
- Verificar la supervisión para verificar el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones a que se compromete el contratista.
- Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que le fue entregado salvo deterioro natural causado por el uso y goce normal del bien.

2.10.2 Documentos para suscribir el contrato

Para la suscripción del contrato, deberá anexarse los siguientes documentos:

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario (a)
- Fotocopia del certificado de antecedentes judiciales, fiscales y disciplinarios
- Fotocopia del RUT
- Certificado de tradición y libertad expedido con no menos de 5 días anteriores la suscripción del contrato
- Paz y salvo del impuesto predial expedido con no menos de 5 días anteriores la suscripción del contrato
- Poder especial debidamente autenticado otorgado por el propietario, cuando la propuesta y la suscripción del contrato lo realice un tercero.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Siendo claro que el tipo de contrato a suscribir, se ajusta a la modalidad de contratación por Arrendamiento, por lo cual se procede a definir los fundamentos jurídicos de la modalidad de selección. **SUBSECCIÓN 4 CONTRATACIÓN DIRECTA del Decreto 1082 de 2015. Así:**

***Artículo 2.2.1.2.1.4.11 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. (Decreto 1510 de 2013, artículo 83).*

Teniendo en cuenta lo anterior y que se pretende contratar el arrendamiento de un bien inmueble, con destino al funcionamiento del Hogar de Paso – Casa Hogar en el municipio de Puerto Boyacá (Boyacá), es jurídicamente viable la CONTRATACION DIRECTA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el CAPÍTULO IV; Contratación Directa; De las Disposiciones Generales Aplicables a la Contratación Directa; *Artículo.* 83 del Decreto 1510 de 2013 y Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015. La entidad estatal contratará con la persona natural o jurídica que una vez sea invitada a presentar propuesta que demuestre que está en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que cumple los requisitos habilitantes jurídicos y de experiencia que se determinaran en la invitación.

4.ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

La Administración Municipal desde el ataño contado con el arrendamiento de las instalaciones ubicada en la carrera 2 # 14-57 en el l Municipio de Puerto Boyacá, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 088-10875 y Código Catastral No. 01-01-0064-0008-000 del área Urbana, atendiendo a que, este lugar cuenta con todas las especificaciones físicas y técnicas para el adecuado funcionamiento locativo Para La Atención De La Población Adolescente E Infantil En Condición De Inobservancia, Amenaza O Vulnerabilidad En El Municipio De Puerto Boyacá, Boyacá.

AÑO	N° DE CONTRATO	VALOR	PLAZO
2020	286	$6.779.829	3 MESES
2020	558	$5.875.832	2 MESES- 17 DIAS
2021	100	$16.319.240	7 MESES
2021	550	$4.895.772	2 MESES
2022	037	$14.022.084	6 MESES

De esta manera, considerando que las instalaciones ubicada en la carrera 2 # 14-57 en el Municipio de Puerto Boyacá, cuentan con las especificaciones físicas y técnicas que facilitan la operatividad y funcionamiento, teniendo en cuenta la localización del inmueble, sus condiciones materiales y la propuesta económica realizada por el/la propietario del local, se procede a establecer el valor mensual del canon de arrendamiento, así:

ITEM	DESCRIPCION	CANT	VALOR MES	DURACION	VALOR TOTAL
1,0	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO PARA LA ATENCION DE LA POBLACION ADOLESCENTE E INFANTIL EN CONDICION DE INOBSERVANCIA AMENAZA O VULNERABILIDAD EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACA, BOYACA	1	$2.337.014	CINCO (5) MESES	$11.685.070
TOTAL					$11.685.070

5.- CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE.

No aplica por ser Contratación Directa, solo se requiere una oferta, que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad establecidos en el presente estudio.

6.- SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACION, ESTIMACION, Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO.

De conformidad con lo establecido en el art 4º de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, el municipio de Puerto Boyacá, con base en el conocimiento y la experiencia del desarrollo normal de sus propias actividades, se considera que los riesgos que puede presentarse en la ejecución del futuro proceso contractual se resume así:

											Impacto después del tratamiento						Monitoreo y revisión	
	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Entregar al Municipio, el inmueble dado en arrendamiento, en estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes y usos conexos. Garantizar, durante todo el término de ejecución del contrato el uso, goce y pacifico del inmueble.	Incumplimiento del contrato	Posible	Medio	Medio	Alta	Contratista	Requerimiento por parte del supervisor. Declaratoria de incumplimiento.		Alto	Medio	Medio	No	Supervisión asignado para el contrato	Desde la ejecución del contrato	Revisión de acuerdo a la programación	Mensual
2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Efectuar las mejoras y reparaciones necesarias al inmueble requeridas para el normal uso del mismo, entre ellas, todas las reparaciones cuyos deterioros provienen del tiempo y uso normal o de mala calidad de la cosa arrendada.	Incumplimiento del contrato	Posible	Alto	Alto	Alta	Contratista	Requerimiento por parte del supervisor. Declaratoria de incumplimiento.	Medio	Alto	Medio	Medio	No	Supervisión asignada para el contrato	Desde la ejecución del contrato	Revisión de acuerdo a la programación	Mensual
3	General	Externa	Ejecución	Operacionales	Variaciones en los precios producto de cargas impositivas posteriores a la celebración del contrato	Aumentos en los precios de los productos en el mercado	Posible	Alto	Medio	Alta	Contratista	Supervisión del Contrato	Medio	Medio	Medio	Medio	No	Supervisión asignada para el contrato	Desde la ejecución del contrato	Revisión de acuerdo a la programación	Mensual

7. ANALISIS QUE SUSTENTE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO.

Atendiendo a la naturaleza del contrato a suscribir y la forma de pago, y teniendo en cuenta lo dispuesto por el **Artículo 2.2.1.2.1.4.5. *No obligatoriedad de garantías del Decreto 1082 de 2015*** *"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.";* no se requerirá del contratista la constitución de garantías.

8. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

La presente contratación **NO** se encuentra en el marco de algún Acuerdo Internacional u Tratado de Libre Comercio suscrito y en vigencia en el territorio nacional.

JUAN DIEGO RONDON ALBAO
SECRETARIO DE GOBIERNO MUNICIPAL

Proyecto: Cleidy R.
Reviso y aprobó: Juan D. Rondón.