ESTUDIO DEL SECTOR

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 14 No. 16-33 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE SOGAMOSO.

De acuerdo a lo contemplado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Secretaría General, realiza el siguiente análisis del sector teniendo como base el objeto del contrato, la necesidad que se aspira satisfacer y las características del inmueble que se pretende tomar en arrendamiento.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993 articulo25, numeral 7 y 12 modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los presentes son los estudios previos que sustentan la necesidad que tiene el Municipio de contratar directamente el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, con el fin de reubicar la oficina del Archivo Central.

Que, el Archivo central prestaba el servicio de atención al usuario y archivo documental en el primer piso del Coliseo Cubierto Alfonso Patiño Roselli, ubicado en el Calle 29 A # 10 A -35.

Que, en Comité Municipal de Gestión del Riesgo, desarrollado en el mes de febrero de 2021, en vista de las fallas estructurales que ponen en riesgo la integridad de visitantes y ciudadanos que viven en el entorno del Coliseo Cubierto Alfonso Patiño Roselli, se aprobó su demolición.

Que, teniendo en cuenta la imperiosa labor de demolición del escenario deportivo en mención, se hizo necesario reubicar la oficina del Archivo Central junto con los documentos que hacen parte del mismo, a un inmueble que contara con amplio espacio e instalaciones adecuadas.

Que, adicionalmente la ubicación actual del archivo central ha dificultado el acceso de los funcionarios y usuarios, a los documentos que allí reposaban, toda vez que no se encontraba en zona céntrica y se hace necesario desplazarse en mas 500 mts.

El archivo central, al igual que las demás dependencias de la Alcaldía de Sogamoso, necesita contar con áreas de trabajo amplias y adecuadas para su funcionamiento.

Que, el Municipio de Sogamoso, ocupa cinco inmuebles en calidad de arrendamiento, los cuales se encuentran, sin embargo, en dichas instalaciones no se cuenta con espacio suficiente para ubicar la oficina y documentos del archivo central.

De otro lado el Municipio no cuenta con recursos para adquirir un nuevo inmueble o en el corto plazo no se prevé la construcción de una edificación para la reubicación de las diferentes dependencias que hacen parte de esta Entidad.

Así las cosas, al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble para la Alcaldía de Sogamoso, ni espacio suficiente para reubicar el Archivo central en los inmuebles que se encuentran arrendados, se requiere suscribir un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble que se encuentra ubicado en zona céntrica de Sogamoso, en inmediaciones de la plaza 6 de septiembre.

Que, la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ identificada con C.C. No. 24.117.333, presentó propuesta de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, el cual cuenta con matrícula inmobiliaria No. 095-6938, con área aproximada de 420 m2 con un canon mensual de cuatro millones quinientos veinticuatro mil pesos ($4.524.000) m/cte. para la vigencia 2023.

Que, el inmueble ofertado consta de dos (2) pisos; la primera planta cuenta con:

Sala de espera
Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:

- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ mediante escritura pública No. 1.0802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2022 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.
Que, en vista de la ausencia de bienes de propiedad del municipio en los cuales puedan ubicarse los documentos y oficina del archivo municipal, se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento, con el fin de garantizar el funcionamiento de las oficinas y/o dependencias que se encuentran ubicadas en el inmueble con dirección Carrera 14 No. 16-33.

ASPECTO LEGAL:
En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, articulo 2, literal a), la Alcaldía Municipal está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la norma anterior, *"son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad..."*

Así mismo, el artículo 40 de la norma citada establece que: "*... Del contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, corresponden a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideran necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de buena administración.

(...)"
La Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", establece en el artículo 2, numeral 4, Literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente: *«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.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del C.C., son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.

Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso

de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, ya exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El articulo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

ANALISIS ECONOMICO, FINANCIERO Y DE MERCADO.

A. Análisis del Sector – Estudio de Mercado

DEMANDA
Que, el inmueble ofertado consta de dos (2) pisos; la primera planta cuenta con:

Sala de espera
Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:

- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ mediante escritura pública No. 1.0802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2022 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.

B. Estudio de Mercado

OFERTA
Que, la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ identificada con C.C. No. 24.117.333, presentó propuesta de arrendamiento de un inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33, el cual cuenta con matrícula inmobiliaria No. 095-6938, con área aproximada de 420 m2 con un canon mensual de CUATRO MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS ($4.524.000) m/cte.

Que, el inmueble ofertado consta de dos (2) pisos; la primera planta cuenta con:

Sala de espera

Un baño
Espacio técnico
Bodega 1: (Con área de 98 mts2)
Bodega 2: con un are de 100 mts y cuenta con dos baños
Cuarto de Aseo.

La segunda Planta consta de:
- Sala de espera
- 2 Oficinas
- 2 Baños
- Espacio para cafetería

Que, el inmueble en mención fue adquirido por la señora ELSA MARIA FERNANDEZ DE FERNANDEZ mediante escritura pública No. 1.0802 de fecha veintiocho (28) de septiembre de 2022 de la Notaria Primera del círculo de Sogamoso.

Que, en vista de la ausencia de bienes de propiedad del municipio en los cuales puedan ubicarse los documentos y oficina del archivo municipal, se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento, con el fin de garantizar el funcionamiento de las oficinas y/o dependencias que se encuentran ubicadas en el inmueble con dirección Carrera 14 No. 16-33.

OFERTA QUE SATISFACE LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD

El inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de la ciudad de Sogamoso, cumple con todas las especificaciones exigidas por el municipio de Sogamoso para el funcionamiento de la oficina y archivos del Archivo Central del Municipio de Sogamoso.

Por lo anterior, se recomienda suscribir contrato de arrendamiento del inmueble mencionado la señora ELSA MARÍA FERNANDEZ DE FERNANDEZ, propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 14 No. 16-33 de la ciudad de Sogamoso, el cual cuenta con un área total habilitada de 500 m2, metraje suficiente para la ubicación de la dependencia mencionada anteriormente el cual tendrá un canon mensual de cuatro millones quinientos veinticuatro mil pesos ($4.524.000) M/CTE y un valor total del contrato de TREINTA Y SEIS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS ($36.192.000) M/CTE impuestos incluidos.

Atentamente,

GIOVANNA MARCELA CAMARGO BARRERA
Secretaria General