# ESTUDIOS PREVIOS

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Personería de Pereira, consagra dentro de su misión salvaguardar la promoción, protección y garantía de los derechos humanos, posibilitando la protección especial a la población en estado de vulnerabilidad.

En ese entendido, este Ente de Control tiene como prioridad la atención al ciudadano, brindando a estos no solo asesorías en las distintas áreas, elaboración de diferentes acciones constitucionales o disímiles recursos de Ley, entre otras, atendiendo así un promedio mensual de 2.000 usuarios en la Oficina principal ubicada en la Unidad Administrativo El Lago.

Es importante resaltar que se ha identificado en la Comuna Ferrocarril, donde se encuentran entre otros los barrios Nacederos, Matecaña y Plumón, una problemática social, donde las personas que habitan allí día a día presentan problemas relacionados con temas de salud, de servicios públicos, desplazamiento, personas privadas de la libertad, educación, movilidad, seguridad ciudadana entre otros temas, donde la Personería de Pereira presta constantemente apoyo en las diferentes actuaciones legales que se deban efectuar dependiendo la problemática del usuario, de igual forma, es importante resaltar que en aras de dar cumplimiento a la normatividad vigente, además de las diferentes directrices del Gobierno Nacional, se hace necesario contar con un espacio adicional donde se puedan atender los usuarios que consultan día a día en este Ente de Control, pues de esta manera ofrecemos un servicio más cercano a la comunidad, para atender las diferentes peticiones que realiza la comunidad.

Cabe resaltar además que desde la adopción de nuestro Plan Estratégico Personería para todos 2020-2024, también se ha propuesto la ampliación de nuestro accionar a toda la comunidad en general, esto implica la ampliación de nuestras sedes para permitir llegar con mayor facilidad a la comunidad de las poblaciones más vulnerables.

## 2. OBJETO Y CONDICIONES DEL BIEN O SERVICIO. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO

### 2.1 Objeto

TOMAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL KILÓMETRO 4 VÍA CERRITOS ANTIGUO ZOOLÓGICO MATECAÑA LOCAL 1 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE PEREIRA.

### 2.2 Condiciones del bien o servicio

## ESTUDIOS PREVIOS

El inmueble está ubicado en el lote del antiguo zoológico, el cual goza de las siguientes características: 19,93 mts, ubicación estratégica en la esquina posterior de la zona de locales, baño privado, ventana lateral, cortina enrollable en su cerramiento, puntos eléctricos e hidráulicos para uso interior, de fácil acceso para personas con movilidad reducida. Uso de una plaza de parqueadero para vehículo y otra plaza para moto para su personal administrativo

### 2.3 Clasificación en el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios

El objeto del presente proceso, está codificado en el clasificador de Bienes y Servicios - UNSPSC, así:

| Código UNSPSC | Segmento | Familia | Clase | Producto |
|---|---|---|---|---|
| 80131502 | Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos | Servicios inmobiliarios | Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones | Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales |

### 2.4 Tipo de contrato

Arrendamiento de bien inmueble

### 2.5 Plazo

El término de duración del presente contrato será de OCHO (08) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio, o la entrega del inmueble y en todo caso el término del contrato no podrá exceder la vigencia al 31 de diciembre de 2023.

### 2.6 Obligaciones del ARRENDATARIO

- Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos a fin de garantizar su integridad y para la destinación mencionada en el presente contrato.
- Conservar en perfecto estado el inmueble, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.
- Pagar el canon de arrendamiento mensual en el término señalado en el presente contrato.
- Restituir a la terminación del contrato el inmueble objeto del mismo, en el estado en el que los recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimos.

- En caso que el arrendatario requiera en razón a la correcta prestación del servicio público, efectuar mejoras útiles al inmueble, éstas se ejecutarán bajo su propia cuenta y costo y por consiguiente serán de su exclusiva propiedad, pudiendo retirarlas a la terminación del contrato.
- Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el código civil, código de comercio, y demás normas concordantes.

**2.7 Obligaciones del ARRENDADOR**

- Poner a disposición de la Personería de Pereira el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.
- Suscribir Acta de Inicio y acta de entrega del inmueble con el supervisor del contrato
- Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Personería Municipal de Pereira.
- Entregar de conformidad con la propuesta los bienes y servicios ofrecidos de manera adicional
- Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce.
- Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido
- Pagar los servicios públicos de agua, alcantarillado y energía.
- Servicio de internet ultra banda ancha con capacidad de 60MB.
- Realizar el mantenimiento del inmueble, así como las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
- Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Código Civil, Código Comercial y demás normas concordantes.

**2.8 Lugar de ejecución**

El presente contrato se ejecutará en la ciudad de Pereira, en ubicado en el Kilómetro 4 vía cerritos antiguo zoológico Matecaña local 1, lugar donde está ubicado el inmueble a arrendar.

**3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

Teniendo en cuenta la necesidad que requiere satisfacer la Personería de Pereira, en razón al bien inmueble que se pretende tomar en arrendamiento, la modalidad de contratación que corresponde es la de **contratación directa,** en virtud a lo dispuesto en el artículo 2º, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, que dispone en su artículo

2.2.1.2.1.4.1.1 *"Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes realas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y compararlas condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios v objetivos del sistema de compra v contratación pública".*

## 4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

### 4.1 Valor estimado del contrato y forma de pago

De conformidad con el bien inmueble requerido y el sector en el que se encuentra ubicado, el valor del canon mensual de arrendamiento se pacta en la suma de: DOS MILLONES QUINIENTOS COHENTA MIL PESOS M/CTE ($2.580.000) incluido IVA, para un valor total de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($20.640.000), que se pagarán mediante actas mensuales anticipadas, dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes al inicio de cada mes, previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato y su aceptación a satisfacción por parte de la Personería Municipal de Pereira, certificado por el supervisor.

### 4.2 Justificación. Estudio de mercado

Es la suma mensual de DOS MILLONES QUINIENTOS COHENTA MIL PESOS M/CTE ($2.580.000) incluido IVA**,** para un valor total de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($20.640.000), en razón a que se solicitó a varias oficinas inmobiliarias y de arrendamientos ofertas, con el fin de seleccionar el inmueble que más se adecuara a las necesidades de la Personería Municipal de Pereira, realizando así un sondeo de mercado, encontrando que el único inmueble disponible y que cumple con los requisitos de Ley es el siguiente:

**Inmueble No. 1:**

El inmueble a arrendar está ubicado en el lote del antiguo zoológico, el cual goza de las siguientes características: 19,93 mts, ubicación estratégica en la esquina posterior de la zona de locales, baño privado, ventana lateral, cortina enrollable en su cerramiento, puntos eléctricos e hidráulicos para uso interior, de fácil acceso para personas con movilidad reducida. Uso de una plaza de parqueadero para vehículo y otra plaza para moto para su personal administrativo

Por lo anterior, se recomienda celebrar e! contrato de arrendamiento con Sociedad de Mejoras de Pereira.

### 4.3 Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual se anexará al presente estudio como parte integral del mismo.

### 4.4 Forma de pago

La Personería Municipal de Pereira, pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato así: Mediante actas mensuales anticipadas, dentro de los diez (10) días calendarios siguientes al inicio de cada mes, por un valor cada una de UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($1.963.636) incluido IVA.

## 5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el estudio de mercado realizado el único inmueble que se ajusta a los requerimientos de la Entidad es la oferta presentada por la señora MARÍA TERESA ZAPATA ÁNGEL, en representación de la empresa SOCIEDAD DE MEJORAS DE PEREIRA.

El inmueble cumple con todos los requisitos referidos por la Personería Municipal de Pereira, además de ser de fácil acceso para las personas con movilidad reducida, baño para los funcionarios de la Entidad, entre otros.

## 6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

El desarrollo del contrato de conformidad con su objeto, la forma de prestación del servicio, la naturaleza de este no genera riesgos para la entidad, razón por la cual basta designar el supervisor, quien es el encargado de velar por el cumplimiento del objeto contractual. En cuanto a la posibilidad de incumplimiento del contratista por no entrega del servicio de la manera en que se contrata o por su ejecución incompleta, el riesgo se controla con la previa aprobación por parte del supervisor del contrato del informe de actividades, sin que sea necesario exigir garantías, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 del Decreto 1510 de 2013 (Norma compilada en el Decreto 1082, articulo 2.2.1.2.1.4.5 del 26 de mayo de 2015). En todo caso el contratista se obligará a mantener indemne a la Personería de cualquier reclamación judicial o extrajudicial por daños y perjuicios que se deriven de actos,

omisiones o hechos suyos y de los ocasionados a personas naturales o jurídicas con las que interactúe por razón del contrato.

## 8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La contratación directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales, ello con fundamento en la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verifico que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por los mismos, por encontrarse dentro de las causales de exclusión de aplicabilidad o excepciones, referidas por el Ministerio de Industria y comercio.

Para constancia, la presente se firma a los 19 días de enero de 2023

JUAN FERNANDO LÓPEZ CORZO
Asesor jurídico y Talento Humano
Proyectó análisis del sector

JOHAN SEBASTIAN VILLALBA HERNANDEZ
Asesor administrativo y Financiero
Proyectó los estudios previos

## ESTUDIOS PREVIOS

ANEXO 1: análisis del sector.

Teniendo en cuenta que la Personería Municipal de Pereira está encargada de velar por el goce efectivo de los derechos humanos, y que su impacto es directo hacia la población Pereirana, y en aras de descentralizar su accionar; se tiene la necesidad de un inmueble para la recepción de los ciudadanos con unas condiciones específicas, ubicado en la zona de la Comuna Ferrocarril, donde se encuentran entre otros los barrios Nacederos, Matecaña y Plumón; con un espacio entre 19 y 20 mts cuadrados para que el equipo designado para este sede se encuentre cómodamente y manteniendo distanciamiento social, con baño privado para tener medidas de bioseguridad adecuadas, acceso para discapacitados y zona de parqueo para al menos de un vehículo.

Esto se hace necesario, tal como se expresó en la necesidad, por la cantidad de usuarios que convergen en la Personería Municipal, también para dar cumplimiento al Plan Estratégico de la Entidad 2020-2024, sobre “culminar la descentralización en servicio de la ciudadanía”; y para el cumplimiento de la visión al 2024 como una entidad descentralizada.

### Análisis de precios vigencia 2020

En cuanto al sector inmobiliario en Pereira, se ha verificado la escasa información de entidades gubernamentales o privadas para el año 2020. Según el “Estudio del comportamiento del Sector Inmobiliario en las ciudades capitales del Eje Cafetero Junio 2020”, que resultó de un sondeo entre 169 empresas inmobiliarias de las tres ciudades capitales del Eje Cafetero, del 3 de junio al 9 de junio del 2020 hecho por la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, con apoyo de Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, Fincaraiz.com.co y Unifianza. 206.334 m2; este sondeo arrojó que en el periodo comprendido entre los meses enero -marzo del 2020 fueron aprobados 206.334 m2 para construcción distribuidos así: 89,64% vivienda, 5,6% comercio, 2,07% bodega, 1,31% industria, 0,73% religioso, 0,61% educación, 0,04% administración pública; verificando que los espacios para arrendar para estas labores, son más restringidos que para vivienda, comercio, bodega e industria; demostrando así la dificultad de encontrar un número representativo de opciones.

A su vez, según datos de CAMACOL en cuanto a la solicitud de licencias urbanísticas para oficina en el área metropolitana de Pereira solo fueron tramitados

**ESTUDIOS PREVIOS**

575 m$^2$ lo cual pone en evidencia que para el servicio de oficinas es muy limitada la construcción y espacios para la ubicación de oficinas.

Debido a esto, la Personería Municipal de Pereira analizó los procesos de contratación de las entidades compradoras asociados a la prestación de alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, en perfeccionamiento de la función de gestión, sin obtener procesos de contratación registrados en el SECOP con las características buscadas para realizar una comparación de precios y valores.

Teniendo en cuenta estos precedentes, y que el sector inmobiliario de Pereira ha sufrido cambios por pandemia, que los precios del arrendamiento varían según la zona de ubicación del bien inmueble y condiciones, y debido a que no existe una entidad pública o privada que realice estudios o investigaciones para soporte de estudios sobre el mercado inmobiliario en Pereira, la Personería Municipal de Pereira, realizó un estudio de Mercado con la finalidad de indagar si el canon de arrendamiento fijado por el arrendador se encuentra actualizado y acorde al mercado inmobiliario. El Método utilizado fue el "Método de comparación" como una técnica evaluadora que busca establecer el valor de renta del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones tienen en cuenta el sector donde se encuentra el local, los arreglos locativos buscados con el fin de permitir un normal desempeño de las actividades. Se tomó en cuenta el canon de arrendamiento, el acceso de los particulares y discapacitados, su espacio físico, la disponibilidad de baño, zona de parqueo y ubicación del bien inmueble, según necesidad.

En cuanto a transacciones, como el objeto es arriendo; no se tomaron ni permutas, compraventas o comodatos de referencia.

Para determinar valores promedio de cánones de arrendamientos reales, a valor de hoy, se hizo análisis por las ofertas de arrendamiento ubicados para esta zona de la ciudad y se puede observar lo siguiente:

| PROPUESTA | VALOR | ESPACIO | BAÑO | RAMPA | PARQUEO | ZONA | Enlace Mueble o propuesta |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FINCA RAIZ | 1.620.000 | 4 m$^2$ | NO | SI | SI | TURIN | https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/turi |

**ESTUDIOS PREVIOS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | n/pereira/7860152 |
| Castellón Inmobiliaria | $5.500.000 | 220 $m^2$ | SI | NO | NO | AV 30 de agosto | https://castellon.co/inmudetalle/?id=1031-1514 |
| Properati | $1.500.000 | 20 $m^2$ | SI | NO | SI | MARAYA | https://www.properati.com.co/detalle/3a735_arriendo_local_pereira_parqueadero_millan-y-asociados-pereira |
| Sociedad de mejoras | 2.580.000 | 19.93$m^2$ | 1 | NA primer piso | SI | Matecaña | Propuesta |

A partir de realizar una búsqueda en el sector, se puede evidenciar que hacia la zona cerca al aeropuerto Internacional Matecaña, los barrios Matecaña, Nacederos, y el Plumón, comunidades vulnerables hay poca oferta de locales comerciales, los valores son muy variados, no obstante, se puede determinar que para el impacto y articulación requerida con el sector el que cumple con estas expectativas es el local comercial de Sociedad de Mejoras.

## Análisis de precios vigencia 2022

En cuanto al histórico institucional, para poder hacer precisiones y traer valores al mercado presente, se tuvo en cuenta un contrato celebrado por la Personería Municipal de Pereira para la vigencia 2022, cuyo objeto fue "TOMAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL KILÓMETRO 4 VÍA CERRITOS ANTIGUO ZOOLÓGICO MATECAÑA LOCAL 1 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE PEREIRA" y el valor mensual que asumió la entidad fue de UN MILLÓN NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SESIS PESOS ($1.963.636) M/cte.

Según lo anterior, teniendo en cuenta que la necesidad es de un bien inmueble ubicado en zona cercana a la población del barrio Matecaña, por las características

de espacio, el valor del canon, la facilidad de acceso por personas en situación de vulnerabilidad física, baterías sanitarias para tener protocolos de bioseguridad efectivos, parqueo para el funcionario que estará en el lugar, el bien inmueble que se requiere tomar es el ofertado por la Sociedad de mejoras de Pereira, que cuenta con un espacio de 19.93 m2, con acceso fácil para personas con discapacidad por ser un primer piso, con baño privado y en la zona buscada que es Matecaña. Se verificó que este inmueble se encuentra en un muy buen estado, con acceso de transporte público y cerca de la población vulnerable objetivo de ayuda.

Cabe resaltar que el local Comercial cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios y además cuenta con internet Banda Ancha de 60 MB, para los diferentes trámites requeridos.

A su vez, es importante reconocer que para el año 2023 los cánones de arrendamiento presentaron un incremento del 13.12% conforme al IPC el cual para el año 2022 presentó el alza más alto en los últimos 20 años.

El valor del canon de arrendamiento es de DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MCTE ($2.580.000) incluido IVA, pagaderos mensualmente, desde el 01 de febrero del 2023 al 30 de septiembre del 2023, con un valor total de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($20.640.000) MCTE por 10 meses de contrato IVA incluido.