1. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	**30 de Enero de 2023**	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo :	**Rosa María Castro Acosta**	
Tipo de Contrato:	**CPS**	**Otro:**

2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO	
1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, del Decreto 1082 de 2015, se procederá a discriminar cada uno de los aspectos señalados con el fin de obtener estudios previos y documentos previos para contratar lo requerido por la Personería Municipal de Puerto Colombia. La constitución Política, entendida como norma suprema y fundamental estableció en su artículo 118 (…) "Al Ministerio Publico corresponde la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas***"*** La personería Municipal de Puerto Colombia – Atlántico, promueve, divulga, actúa como garante, defensora de los derechos Humanos y del interés del municipio. Ejerce veeduría, actúa como agente del Ministerio público vigilando la aplicación de las normas y la conducta de los servidores públicos. Que la Personería Municipal de Puerto Colombia, goza de autonomía presupuestal y administrativa y por disposición legal, el Personero es el representante legal y ordenador del gasto de la Entidad. Que en la actualidad las oficinas de la Personería Municipal de Puerto Colombia se encuentran funcionando en las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Puerto Colombia, pero estas instalaciones serán intervenidas para la adecuación física de la misma. Por lo anterior, nace la necesidad de mudar las instalaciones de la Personería, pero esta no cuenta un inmuebles propio que le permita desarrollar tan importante actividad de fuerte impacto, tampoco tiene prevista la adquisición de inmueble con esa finalidad, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición. Ante las circunstancias descritas manifiesta la necesidad de un espacio que esté físicamente adaptado para este tipo de actividades que requieren atención al público, y en aras de garantizar el funcionamiento de la Personería Municipal de puerto Colombia, aplicando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa, como quiera que las entidades públicas buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e

	intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines y de los contenidos en la ley 80 de 1993. El inmueble en mención debe cumplir con las siguientes especificaciones técnicas: Debe estar ubicado en el entorno de la Comunidad de Puerto Colombia, en barrio de fácil accesibilidad, es decir, contar con vías y rutas de permitan el transporte. Se requiere que el inmueble cuente con mínimo los siguientes servicios públicos: acueducto, energía y gas natural. Las redes y acometidas como son: redes eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en buen estado. Contando con la voluntad del propietario, se hace necesario suscribir un acuerdo de voluntades de manera formal a efectos de poder hacer uso del bien inmueble bajo la modalidad de contrato de arrendamiento de bien inmueble para lo cual también se realizó un estudio del mercado donde se analizan cosas del sector cerca y se identifica que el valor promedio de un bien inmueble es de $1.200.000 Por otra parte, de conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007 en el artículo 2, establece las modalidades de selección, dentro de las cuales en su numeral 4 determina la Contratación Directa como una de ellas, indicando taxativamente los casos en que procede, indicando asi: Literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles Adicionalmente el Decreto 1082 de 2015, al reglamentar la modalidad de contratación directa, para el caso de arrendamiento de inmuebles establece: "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" En cuanto a las condiciones generales del contrato del arrendamiento, se encuentran reguladas en los artículos 1502 y 1973 a 2035 del Código Civil concordantes con los artículos 518 al 524 del Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, especialmente en sus artículos 18 al 20.
2.2 OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN	

2.2.1. Objeto contractual:	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE PUERTO COLOMBIA
2.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DE LA PERSONERÍA	
2.3.1 Obligaciones del Arrendador:	1. Entregar a la ARRENDATARIA el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales, previa elaboración de un acta de inventario firmada por el ARRENDADOR y el supervisor del contrato. 2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante. 3. Librar a la Personería Municipal de Puerto Colombia de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 5. Otorgarle a la Personería Municipal de Puerto Colombia un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. 6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 7. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del código Civil. 8. Efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesaria provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad del inmueble arrendado. 9. Rembolsar a la ARRENDATARIA el costo de las reparaciones indispensables no locativas que este haya efectuado en los inmuebles, siempre que la ARRENDATARIA no haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticias a EL ARRENDADOR lo más pronto, para que as hiciere por su cuenta. El valor de las reparaciones se rembolsará conforme a la facturación que para este efecto le presente la ARRENDATARIA.
2.3.2. Obligaciones de la Personería	1. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y todo caso darle uso al que la casa esta naturalmente destinada. 2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 3. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, el valor de las cuotas de administración ordinarias y a las respectivas empresas los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble 4. Efectuar las reparaciones locativas. 5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante. 6. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

	7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. 9. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
2.4 Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.	La selección del contratista corresponde la modalidad de Contratación, cuyos fundamentos Jurídicos se encuentran previstos en la Ley 1150 de 2007 en el artículo 2, establece las modalidades de selección, dentro de las cuales en su numeral 4 determina la Contratación Directa como una de ellas, indicando taxativamente los casos en que procede, indicando así: Literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles Adicionalmente el Decreto 1082 de 2015, al reglamentar la modalidad de contratación directa, para el caso de arrendamiento de inmuebles establece: "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.
2.5 Valor Estimado del Contrato y Justificación del Mismo	El valor estimado del contrato es de **TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L. ($13.200.000)**, incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
2.5.1 Certificado de disponibilidad Presupuestal	La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal: Número: C.D.P. 003-2023 Valor: $261.038,840
2.5.3 Forma de Pago del Contrato	La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma: i) A título de canon mensual de arrendamiento por valor de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000)** IVA incluido. Los pagos se realizarán dentro de los 30 días siguientes a fecha de presentación del certificado de cumplimiento firmado por el supervisor del Contrato. Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula se efectuarán previo recibo a satisfacción suscrito por el supervisor del contrato, así como del comprobante de

<table>
<tr><td></td><td>pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.</td></tr>
<tr><td colspan="2">3. CONDICIONES TÉCNICAS Y DESARROLLO DEL CONTRATO A CELEBRAR.</td></tr>
<tr><td>3.1 Especificaciones del Objeto Contractual</td><td>- Inmueble con área de 90 metros cuadrados.
- Servicios de agua, luz, gas.
- Ubicada cerca a la plaza principal.</td></tr>
<tr><td>3.2 Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.</td><td>
<table>
<tr><td>RIESGO</td><td>Riesgo por incumplimiento de las obligaciones del contrato</td></tr>
<tr><td>TIPIFICACIÓN</td><td>Cuando el contratista incumpla las obligaciones suscritas en el contrato.</td></tr>
<tr><td>ASIGNACIÓN</td><td>Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas en el contrato con excepción de situaciones de fuerza mayor o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad</td></tr>
<tr><td>ESTIMACIÓN</td><td>Para este evento el contratista suscribirá en la Garantía un amparo por cumplimiento contractual equivalente al 15% del valor total del contrato</td></tr>
<tr><td>RIESGO</td><td>Riesgo por la falta de calidad en la prestación del servicio</td></tr>
<tr><td>TIPIFICACIÓN</td><td>Cuando se produzca incumplimiento o se utilicen productos de mala calidad.</td></tr>
<tr><td>ASIGNACIÓN</td><td>El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad de los materiales utilizados para la prestación de servicio.</td></tr>
<tr><td>ESTIMACIÓN</td><td>Para este evento el contratista suscribirá en la Garantía un amparo por cumplimiento contractual equivalente al 15% del valor total del contrato</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.3 Garantías:</td><td>Indicar en la columna APLICA con la palabra SI o NO, si aplica o no la garantía para el proceso y diligenciar el porcentaje (%) y el Plazo de las Garantía que aplican:
<table>
<tr><th>Garantía</th><th>PRE-CONTRACTUAL</th><th>CONTRACTUAL</th><th>POST-CONTRACTUAL</th><th>APLICA</th><th>Porcentaje (%)</th><th>PLAZO</th></tr>
<tr><td>Seriedad de la oferta</td><td></td><td></td><td></td><td>NO</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Cumplimiento</td><td></td><td></td><td></td><td>NO</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Buen manejo del anticipo</td><td></td><td></td><td></td><td>NO</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Devolución del pago anticipado</td><td></td><td></td><td></td><td>NO</td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

	Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.				**NO**		
	Estabilidad y calidad de obras				**NO**		
	Calidad del servicio				**NO**		
	Provisión de repuestos				**NO**		
	otros				**NO**		
	Seguro de responsabilidad civil.				**NO**		

Por la naturaleza, objeto y obligaciones a cargo del contratista que se estipulan en el contrato, así como por su valor y como quiera que la forma de pago y de conformidad con lo señalado en el artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se considera no necesario solicitar la constitución de garantía única que ampare los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual.

3.4. Interventoría o Supervisión:	Cargo:	Personero Municipal
	Dependencia:	Representante Legal
3.5 Plazo de Ejecución del Contrato	El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución desde el 01 de Febrero al 31 de Julio de 2023, contados a partir de la fecha de inicio del mismo, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993 .	
FIRMA:		
NOMBRE:	**Rosa María Castro Acosta**	
CARGO:	**Personera Delegada**	
Proyectó:	Berenice Arrieta Romero-Secretaria	