PROCESO DE GESTIÓN CONTRACTUAL
ETAPA PRECONTRACTUAL
FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

1. IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUIRENTE

FECHA DE ELABORACIÓN:	13 de febrero del 2023
DEPENDENCIA REQUIRENTE EN CONTRATACIÓN:	Secretaría de Gestion Administrativa y Talento Humano
ORDENADOR DEL GASTO:	Andrés Santiago Valencia Hincapié - Secretario de Gestion Administrativa y Talento Humano
OBJETO:	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 8 No 5-91 del Municipio de Cartago destinado al funcionamiento de la Oficina de Archivo Central y la Unidad Municipal para la Gestion del Riesgo de Desastres.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La estructura administrativa del Municipio y la planta de personal de esta Alcaldía, en el transcurso de los últimos 20 años, ha crecido paulatinamente en la misma medida en que ha aumentado la población de Cartago y los requerimientos de servicios por parte de la comunidad, hasta el punto de exceder la capacidad de alojamiento de oficinas que posee el Centro Administrativo Municipal el cual fue diseñado en el año 1989, lo que ha obligado a la administración a desplazar algunas dependencias a inmuebles ubicados en otros sectores de la ciudad.

El Honorable Concejo Municipal en el año 1995 mediante Acuerdo Municipal No 015 otorgo a los Alcaldes la facultad para adquirir predios, asi como el articulo 10 de la Ley 9 de 1989 modificado por la Ley 388 de 1997, articulo 58 literal i, faculta a la entidades estatales para la adquisicion de inmuebles para el funcionamiento de las sedes administrativas, es por esto que a lo largo del tiempo la Administracion ha adquirido el dominio de algunos bienes inmuebles entre los cuales se encuentra el ubicado en la Carrera 6 No 8-31/8-103, que actualmente se encuentra ocupada por la Oficina de Archivo Central, donde reposan los documentos que ingresan mediante transferencia de las diferentes dependencias.

En consecuencia a que cada día este inmueble es ocupado con un alto volumen de documentos que son recibidos en custodia, se hizo necesario trasladar en la vigencia 2022 a los funcionarios que laboran en dicha oficina a un inmueble donde pudieran llevar a cabo sus funciones administrativas, es por esto que se tomo en arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 8 No 5-91, el cual está ubicado cerca al inmueble donde actualmente se custodian los documentos a cargo del Archivo Central.

De igual manera, la Unidad Municipal para la Gestion del Riesgo de Desastres, fue reubicada a dicho inmueble dado que la oficina que ocupaba dentro del CAM era reducida, para el desempeño de las actividades que a diario deben de desempeñar.

En virtud que la Administración Municipal no dispone de unas instalaciones propias que le permitan atender de manera integral, cómoda, oportuna y eficiente a la comunidad tanto del sector urbano como rural que a diario demanda los servicios de esta dependencia, el Municipio requiere continuar con el contrato arrendamiento del inmueble urbano ubicado en la Carrera 8 No

5-91, el cual se encuentra debidamente acondicionado de acuerdo con las necesidades, toda vez que durante la vigencia 2022, fue arrendado, por lo cual es necesario darle continuidad a dicho contrato puesto que evitaría gastos de traslado y nuevo acondicionamiento de espacios.

Al no existir alternativa de compra o Construcción a corto plazo de un inmueble adecuado para suplir esa necesidad, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento, mediante la modalidad de contratación directa, con el fin de brindar una atención integral y un óptimo desarrollo en la prestación de los servicios a la comunidad.

3. ¿HACE PARTE DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (PAA) Y ESTÁN IDENTIFICADOS LOS BIENES Y/O SERVICIOS?

SI | X | NO | |

4. OBJETO

Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 8 No 5-91 del Municipio de Cartago destinado al funcionamiento de la Oficina de Archivo Central y la Unidad Municipal para la Gestion del Riesgo de Desastres

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN A ARRENDAR

TRADICION:
Adquirió este inmueble la ARRENDADORA, por medio de la escritura No. 2912 otorgada el 18 de diciembre del 2020 en la Notaría Segunda del Circulo de Cartago, Valle, inscrita en la matrícula No.375-26200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago Valle.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE.
Una casa de habitación junto con el lote de terreno con su correspondiente solar, con paredes de material y ladrillo, techo y teja de barro, constante de cinco (5) piezas, comedor, cocina, vestíbulo y local comercial con servicios higiénicos completos, instalaciones de agua y luz eléctrica, alcantarillado con sus contadores, demás mejoras y anexidades, que mide por la calle octava 12.15 metros, y por la carrera sexta 14.22 metros.

LINDEROS:
SUR, con la carrera 6ª, OCCIDENTE, con la calle 8ª, **ORIENTE,** con propiedad de Ramón Jaramillo, y **NORTE,** con propiedad de los Padres Lazarista hoy de otro dueño.

6. ANALISIS DEL SECTOR

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.
División según la economía clásica: Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:
• Sector primario o sector agropecuario.

• Sector secundario o sector Industrial.

• Sector terciario o sector de servicios.

Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos.

El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Aunque los sectores indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización.

Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son:

1. Sector agropecuario: Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.
2. Sector de servicios: Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.
3. Sector industrial: Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.
4. Sector de transporte: Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.
5. Sector de comercio: Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional.
6. Sector financiero: En este sector se incluyen todas aquellas organizaciones relacionadas con actividades bancarias y financieras, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, fiduciarias, etc.
7. Sector de la construcción: En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.
8. Sector minero y energético: Se incluyen en él todas las empresas que se relacionan con la actividad minera y energética de cualquier tipo (extracción de carbón, esmeraldas, gas y petróleo; empresas generadoras de energía; etc.).
9. Sector solidario: En este sector se incluyen las cooperativas, las cajas de compensación familiar, las empresas solidarias de salud, entre otras.
10. Sector de comunicaciones: En este sector se incluyen todas las empresas y organizaciones relacionadas con los medios de comunicación como (telefonía fija y celular, empresas de publicidad, periódicos, editoriales, etc.)

El presente objeto a contratar, se ubica dentro del Sector terciario o de servicios, el cual agrupa todas aquellas actividades que no producen un bien material en sí, pero que son necesarias para

el funcionamiento de la economía, dentro del cual se encuentra el alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles

6.1 Aspectos Económicos

De acuerdo a documentos de estudios económicos, donde se hace un análisis del sector servicios representando un crecimiento importante para consumidores, productores, comerciantes e inversionistas a nivel mundial a continuación de se detalla dicha investigación:

Los servicios son un insumo importante que prácticamente todas las actividades comerciales, incluidos otros servicios, como un determinante esencial de la calidad de vida. Ninguna comunidad económica o social puede prosperar sin servicios suficientes de transporte, comunicaciones, educación o salud.

Las economías desarrolladas y en desarrollo han establecido industrias competitivas de servicios — las más visibles en los países en desarrollo son el turismo, la construcción y el transporte — y se benefician de los efectos que una moderna infraestructura de servicios produce en la eficacia. Las exportaciones de servicios pueden constituir una fuente importante de divisas y contribuir a la expansión económica general. Sus efectos sobre el empleo pueden contribuir a contener la migración desde las regiones menos desarrolladas y a crear una base de crecimiento auto-sostenida.

La calidad de los servicios comerciales existentes puede resultar vital para el desarrollo. Las investigaciones realizadas en el decenio de 1980 por la UNCTAD en América Latina indicaban que una de las distinciones fundamentales entre economías desarrolladas y en desarrollo era la disponibilidad de servicios comerciales altamente especializados. Investigaciones más recientes realizadas en Asia, África y Oriente Medio han confirmado la importancia de unos servicios comerciales de calidad internacional adaptados a las necesidades comerciales locales. Al penetrar en mercados regionales o mundiales, las empresas locales de servicios pueden apoyar el desarrollo de conocimientos especializados.

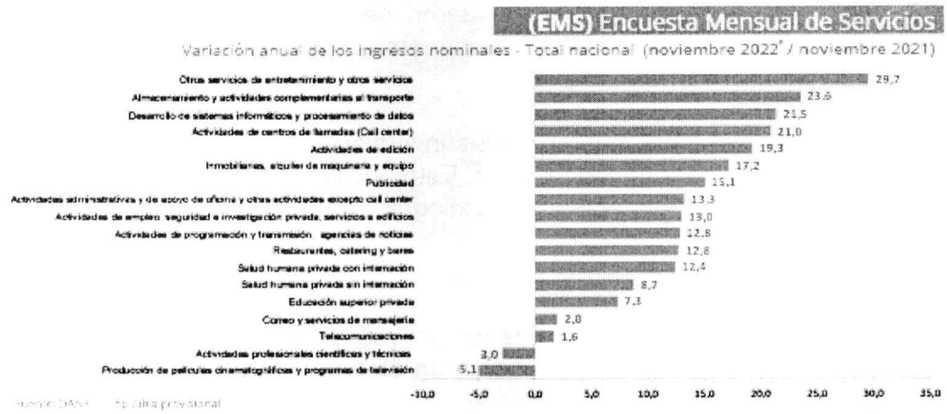
Para asegurar el respeto de las normas de calidad vigentes y las preferencias sociales, los gobiernos de todo el mundo han promulgado reglamentos relacionados con los servicios, incluidas las licencias y las prescripciones de certificación o las obligaciones de acceso universal a suministros esenciales.

https://www.wto.org/spanish/tratop_s/serv_s/cbt_course_s/a1s1p1_s.htm#:~:text=Los%20servicios%20son%20un%20insumo,%2C%20comunicaciones%2C%20educaci%C3%B3n%20o%20salud.

Análisis de datos variables económicas sector servicios:

Según el DANE, los servicios son: el conjunto de actividades desarrolladas por las unidades económicas, encaminadas a generar y poner a disposición de las personas, los hogares o las empresas una amplia gama de servicios cada vez que estos sean demandados y sobre los cuales no recaen derechos de propiedad por parte del usuario.

Grafica 1
Variación Mensual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total Nacional



De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios. En noviembre de 2022, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2021, Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son

En noviembre de 2022, el subsector de servicios que presentó mayor crecimiento en los ingresos, en comparación con 2021, fue el de otros servicios de entretenimiento y otros servicios con un 29,7%.

• Le siguieron los subsectores de almacenamiento y actividades complementarias al transporte (23,6%) y desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos (21,5%).
• Los subsectores que presentaron el desempeño más bajo durante el mes de noviembre en términos de ingresos, frente a 2021, fueron actividades profesionales científicas y técnicas con una caída de -3,0%, esto dado a la finalización de proyectos del sector de la construcción; y actividades de programación y transmisión, agencias de noticias con una caída de -1,9%.

Fuente: https://www.mincit.gov.co/getattachment/estudios-economicos/estadisticas-e-informes/encuesta-mensual-de-servicios/2022/noviembre/oee-np-ems-202211.pdf.aspx

Panorama inmobiliario 2023

De acuerdo al artículo informativo publicado por el Fondo Inmobiliario Colombia, donde explica el panorama y expectativas del mercado inmobiliario en Colombia para 2023, el cual se presenta como un mercado que enfrentara varios desafíos que Tras más de tres años desde el origen de la pandemia ocasionada por el COVID-19, la recuperación económica del país y que se fortalece gracias al sector inmobiliario.

Durante el 2022, este se benefició con la reactivación comercial, logística y empresarial. Un ejemplo de ello es el retorno a las oficinas, cuya cifra, según un informe de Newmark, se acerca a la registrada antes de la pandemia.

Para el director comercial del FIC, los desafíos y afectaciones a los que se enfrenta el sector inmobiliario no solo están relacionados con el COVID-19. "En general, la dinámica del sector inmobiliario se ha visto afectada por variables como el alza del dólar, el encarecimiento de las materias primas y las subidas de tasas que afectan la comercialización".

Si bien durante el 2022 el retorno a los inmuebles tipo oficina incrementó en comparación con los años anteriores, su ocupación llegó a los 75 000 metros año corrido, cifra que no alcanzó los 150 000 en promedio que tenía este mercado antes del 2020.

Cabe resaltar que estos bienes raíces fueron de los más afectados por la pandemia. Esta situación ha hecho que la virtualidad y los esquemas híbridos se conviertan en retos actuales que las empresas deben afrontar.

"Estamos viendo un replanteamiento de las inversiones en m2, ya sea en compra o arriendo, y una reducción en la necesidad del espacio. Esto nos lleva a un periodo de reacomodamiento, no podemos pensar que el mercado se va a extinguir", añade.

Retos para el 2023:

El crecimiento de la comercialización de los activos logísticos debido a la llegada y creación de empresas en Colombia también representó un alza en la economía del país. La ocupación de este segmento estuvo por encima del 97 %.

Los proyectos hechos a la medida, también conocidos como BTS (Build to Suit), son espacios desarrollados para responder a los requerimientos y especificaciones particulares de cada empresa.

"Definitivamente, el reto más importante para el 2023 es la eficiencia en la estructuración de este tipo de proyectos. Esto referido a la búsqueda de menos costos en la construcción, con el fin de lograr las rentabilidades objetivo del fondo".
Para este sector, el mercado inmobiliario demanda áreas de gran extensión y que las inmobiliarias deberán contar con la capacidad de responder a estas necesidades con sus activos.

Por otro lado, en cuanto a la compra-venta, se comenzó a paralizar la venta de vivienda nueva y usada debido al cierre de las salas de ventas y la imposibilidad de mostrar los inmuebles. Por esto, muchos de los servicios de finca raíz, como asesoría, venta de las propiedades y avalúos inmobiliarios se comenzaron a implementar de forma online.

Está claro que la situación que se vive desde el año pasado es compleja y ha afectado a la mayoría de sectores económicos, sin embargo, comprometerse en mantener la estabilidad financiera de este nicho será fundamental para superar la crisis con el menor número de pérdidas. En este sentido, lo primordial para afrontar la realidad que se vive es ser resilientes, buscar medidas que procuren mantener el equilibrio de los acuerdos contractuales referentes a ventas y alquileres y, si es necesario, llegar a acuerdos solidarios en los que se facilite realizar los pagos.

Fuente: https://depor.com/colombia/local-co/aumento-del-arriendo-2023-en-colombia-cuanto-es-el-incremento-y-que-hacer-si-me-suben-de-mas-como-calcular-el-aumento-del-arriendo-departamento-administrativo-nacional-de-estadistica-dane-co noticia/#:~:text=%C2%BFCu%C3%A1nto%20subir%C3%A1n%20los%20arriendos%20para,se%20podr%C3%A1%20aumentar%20un%2013.12%25.
Fuente:https://fondoinmobiliariocolombia.com/desafios-sector-inmobiliario-2023/2187/

6.2 Salario Mínimo Mensual Vigente, 2023:

De conformidad con lo establecido en el Decreto 2613 de 2022, el salario mínimo legal para el año 2023, se fijó en $1.160.000,00 pesos mensuales a partir del 1 de enero de 2023, el incremento del salario mínimo 2023 fue del 16% comparado al año 2022.

TABLA 1

SALARIO MÍNIMO	
AÑO	**MONTO MENSUAL**
2023	1.160.000,00
2022	1.000.000,00
2021	908.526,00

2020	877.803,00
2019	828.116,00
2018	781.242,00
2017	737.717,00
2016	689.455,00
2015	644.350,00
2014	616.000,00
2013	589.500,00
2012	566.700,00
2011	535.600,00
2010	515.000,00

6.3 Producto Interno Bruto-PIB

El PIB y su participación en el sector inmobiliario

Grafica 2

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- III / 2021[pr]-III	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- III / 2022[pr]-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Valor agregado por actividad económica, actividades de inmobiliaria

Según datos DANE en el tercer trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Fuente: bol_PIB_IIItrim22_producion_y_gasto.pdf

6.4 Índice de Precios al Consumidor- IPC

Valor arrendamiento vigencia 2023

Grafica 3
VARIACION TOTAL IPC DICIEMBRE 2022

IPC	Diciembre			
	Variación Mensual		Variación Anual	
	2022	2021	2022	2021
IPC total	**1,26**	0,73	**13,12**	5,62

Para este año 2023, la inflación y el incremento del salario mínimo en el país son una posible amenaza para el poder adquisitivo de millones de colombianos. El precio de los alimentos, transporte público, combustible, servicios, transporte público y educación aumentaron su valor desde el 1 de enero, por lo que los arriendos también se verán afectados. Este año en Colombia habrá muchos cambios en el tema económico.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) informó que la inflación alcanzó los 13,12% en 2022, la cifra más alta en dos décadas. Esto ha llevado que muchos precios aumenten y los arriendos en el país no han sido una excepción. Conoce en cuánto se ha incrementado y hasta cuánto se puede subir.

El arrendamiento se incrementa en función a la inflación del año anterior y con el índice **índice de precios al consumidor IPC** del 2022 se podrá aumentar un 13.12%. Es preciso señalar que esta cifra quedó muy por encima de lo proyectado por los analistas económicos, ya que se trata de la inflación más alta de los últimos años.

¿Cuánto se puede subir un arriendo por año en Colombia?

El artículo 20 de la Ley 820 de 2003 señala que el arriendo en Colombia sube de acuerdo a la inflación, mientras que el Código de Procedimiento Civil establece que un arriendo no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble o de la fracción que se arrienda.

Por otro lado, se tiene que saber que el incremento no se puede aplicar desde el inicio de un nuevo año, sino se realiza cuando se cumple un año de la ejecución del contrato de arrendamiento.

Este incremento es de alto interés para la población colombiana, pues más del 34 % de las viviendas en el país están alquiladas". El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que devengan su sustento de dichos alquileres.

Igualmente, aclaró que los arrendamientos no necesariamente se incrementan automáticamente en enero, sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir de la última renovación o prórroga, y que el aumento definido es legal siempre y cuando no supere el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuent4 re arrendada, respetando el máximo del 2 % del valor catastral del mismo.

Este reajuste no aplicará para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 del 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda tanto el valor como el monto incremento deberá acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

Fuente:https://fincaraiz.com.co/blog/arriendos/incremento-del-arriendo-para-el-2023/#:~:text=De%20esta%20manera%20el%20valor,2023%20ser%C3%A1%20de%20%241'131.200.

6.5 Estudio de la Demanda.

Para el presente proceso se tuvo como referente los siguientes contratos históricos de la Entidad, de la vigencia 2022, a través de los cuales el Municipio contrato el arrendamiento del inmueble objeto del presente proceso, para el funcionamiento de la Oficina de Archivo Central y la Unidad Municipal para la Gestion del Riesgo de Desastres.:

NUMERO CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO	FORMA DE PAGO
12-142-2022	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 8 No 5-91 DEL MUNICIPIO DE CARTAGO DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ARCHIVO ADMINISTRATIVO Y GESTION DEL RIESGO	$ 23.100.000	11 MESES	CANONES MENSUALES

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO/ PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto total del contrato será hasta por la suma de VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($24.255.000), incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.

7.1 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL.

El valor se estableció teniendo el valor del canon de arrendamiento pactado para la vigencia 2022, el cual fue determinado de acuerdo con un estudio de demanda, en dónde se tomó en cuenta factores tales como el histórico de la contratación, tamaño en m2 del inmueble, ubicación, tipo de inmueble, el valor comercial del inmueble, entre otros aspectos. Por tanto, para la presente vigencia 2023, en aplicación del artículo 20 de la Ley 820 de 2003, y en previo acuerdo con el arrendador, se hará un incremento del 12.13% mensual el cual no supera IPC calculado por el DANE equivalente a 13,12% para la vigencia 2023.

8.2 ANÁLISIS DE PRECIOS: N/A

8. ASPECTOS PRESUPUESTALES

NUMERO Y FECHA DE CDP: 150 del 10/02/2023		
PRESUPUESTO	**RUBRO**	**VALOR**
FUNCIONAMIENTO	2.1.2.02.007.91119.16.01.001	$24.255.000

9. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección se regirá bajo la modalidad de contratación directa de conformidad con las disposiciones legales contenidas en el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 que a la letra expresa:

> "ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

El arrendamiento o adquisición de inmuebles..."

El cual es concordante con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que contempla:

"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".

Así mismo, por expresa disposición del artículo 13 de la Ley 80 de 1993, le serán aplicables las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en la citada ley.

IMPROCEDENCIA DE LA PRÓRROGA AUTOMÁTICA Y DE LA TÁCITA RECONDUCCIÓN EN EL CONTRATO ESTATAL DE ARRENDAMIENTO.

En primer lugar, se indica que el contrato de arrendamiento estatal no tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Se advierte que las referidas disposiciones no resultan aplicables en el contrato de arrendamiento estatal en la medida en que darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa consagrada en el orden constitucional (artículo 209 C.P.) e igualmente, esto con la finalidad de no apartarnos de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación..

10. INFORMACIÓN DEL CONTRATO:

TIPOLOGÍA CONTRACTUAL

Contrato de arrendamiento

11. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

11.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar formal y materialmente a la Entidad Estatal la tenencia del inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, seguridad y sanidad, poniendo a su disposición las llaves de las puertas de entrada y de las oficinas, con inventario y acta firmada por las partes.
2. Mantener el inmueble en buenas condiciones locativas, estructurales y de seguridad que le permitan prestar el servicio objeto de este contrato.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación que le impida 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 al ARRENDATARIO un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido, para el pago, la factura del canon del mes respectivo, recibir el pago y expedir los comprobantes correspondientes.
7. Asumir el pago de los gastos, impuestos, derechos, tasas, contribuciones que cause la suscripción de este contrato, autorizando desde ahora a la Tesorería para que se los deduzca de cada pago.
8. Abstenerse de ceder parcial o totalmente este Contrato sin la autorización previa y por escrito del Alcalde.
9. Recibir el inmueble al finalizar el contrato.
10. Mantener indemne al Municipio de cualquier daño o reclamo de terceros que se deriven de sus actuaciones o de sus subcontratistas o dependientes o derivadas de este contrato.

11.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento en la forma, plazo y lugar pactados en este contrato.
3. Tramitar oportunamente el pago de los cánones de arrendamiento, respetando el turno de presentación.
4. Pagar a las respectivas empresas el consumo de los servicios públicos prestados al inmueble, a partir de la fecha de su recibo y hasta la fecha de su devolución al arrendador.
5. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
6. Efectuar las reparaciones locativas.
7. Permitir en cualquier tiempo les 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.
8. Vigilar el cumplimiento de este contrato por conducto del supervisor designado
9. Comunicar al arrendador las circunstancias que surjan y que impidan la continuación del contrato.
10. Realizar las correcciones o aclaraciones que requiera el contrato, para evitar su paralización o prevenir conflictos que puedan surgir entre las partes.
11. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato, en el mismo estado en que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
12. En caso de plantar mejoras en el inmueble estas quedaran de propiedad del dueño del inmueble, debiendo entregarlas en perfecto estado al devolver el bien.
13. No podrá realizar modificaciones en la estructura de la edificación, alterar o modificar sus instalaciones sin previa autorización escrita del poseedor

12. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato se contará a partir de la suscripción del acta de entrega y recibo del inmueble con su respectivo inventario, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del mismo hasta el 31 de diciembre de 2023.

12.1 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución del contrato será la Municipio de Cartago Valle, inmueble ubicado en la Carrera 8 No 5-91.

12.2 FORMA DE PAGO O PLAN DE PAGO

Un primer canon proporcional correspondiente al mes de febrero por valor de SETECIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($707.500) y diez (10) cánones mensuales iguales anticipados a razón de DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.354.750) cada uno, IVA Incluido, previa Certificación suscrita por el supervisor de la tenencia del inmueble, así como del Comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la Certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

13. CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta el objeto, especificación y obligaciones a desarrollar la funcionaria BEATRIZ EUGENIA SANTA Profesional Universitario o quien haga sus veces, ejercerá las funciones como supervisor del contrato, quién verificará la correcta y oportuna ejecución del objeto contractual y actuará de conformidad con lo determinado por el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad.

14. CRITERIOS DE SELECCION

PERFIL REQUERIDO:
A fin de satisfacer la necesidad que presenta el municipio de Cartago, se requiere contratar una persona natural o juridica que cuente con bien inmueble que cumpla con las necesidades establecidas por la Administración Municipal, en cuanto a ubicación, tamaño, disposición del inmueble.

EXPERIENCIA: N/A

Por lo anterior, se establece los documentos que debe aportar el futuro contratista para la contratación:

- Fotocopia del documento de identidad del contratista o del representante legal
- R.U.T
- Certificado de Existencia y Representación Legal o Matricula Mercantil
- Documento en donde acredite que el representante legal está facultado para contratar (si aplica).
- Certificado de libertad y tradición actualizado
- Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble
- Poder autenticado en cado de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado (si aplica)
- Contrato de administración (en caso de inmobiliaria)
- Certificado de antecedentes disciplinarios, fiscales, penales, RNMC.
- Certificados de cumplimiento con los aportes al Sistema de Seguridad Social

15. ANALISIS DE RIESGOS

N	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	Impacto después del tratamiento Probabilidad Impacto Valoración Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión ¿Cómo se realiza el monitoreo? Periodicidad
1	Específico Externo Ejecución Operacional	Que el arrendador termine el contrato antes del plazo de ejecución del mismo	Terminación anormal del proceso de contratación y no cumplimiento del objeto del contrato	1 5 5 Medio	Contratista	Reducir la probabilidad de ocurrencia / informar al arrendador desde la adjudicación del contrato las consecuencias del no cumplimiento de las obligaciones de las partes	1 2 3 Bajo	Si	Contratista	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Certificación suscrita por el supervisor de la tenencia del inmueble Mensual
2	Específico Externo Planeación Operacional	Riesgos derivados en humedad de las instalaciones o problemas de goteo	Daños relacionados con humedad que deteriore el mobiliario y otros activos que se encuentren al interior del inmueble	3 4 5 Medio	Contratista	Reducir la probabilidad de ocurrencia / El arrendador deberá garantizar que el inmueble no presenta riesgos de humedad, problemas de goteo, inundaciones u otros vicios ocultos no determinados que puedan impedir la normal ejecución del contrato	1 2 3 Bajo	Si	Contratista	Desde la legalización y perfeccionamiento del contrato	Terminación del contrato	A través de la revisión ocular de las instalaciones del inmueble Mensual.
3	Específica Externo Ejecución Operacional	El no pago de los servicios públicos por parte del arrendatario	Que el inmueble no cuente con los servicios públicos requeridos para el funcionamiento de las dependencias	1 3 4 Bajo	Municipio de Cartago	El arrendatario deberá realizar el pago oportuno de los servicios públicos domiciliarios	1 2 3 Bajo	No	Municipio de Cartago	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Certificación suscrita por el supervisor de la tenencia del inmueble Mensual
4	General Interno Ejecución Financiero	El no pago oportuno del canon de arrendamiento	Incumplimiento de la obligación de la cancelación del canon de arrendamiento por parte del arrendatario	1 4 5 Medio	Municipio de Cartago	El supervisor del contrato deberá realizar seguimiento a los pagos de los cánones de arrendamiento	1 2 3 Bajo	Si	Supervisor del Contrato	Inicio del contrato	Terminación del contrato	A través de la verificación del P.A.C mensual. Mensual

16. GARANTÍAS

De conformidad con el inciso Quinto del Articulo 70 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1032 de 2015: "No obligatoriedad de garantías. 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".

Atemperados a la norma citada, y teniendo en cuenta que los pagos derivados de la ejecución del objeto contractual, se supeditan a la expedición por parte del Supervisor del contrato de la constancia de cumplimiento a entera satisfacción del Municipio, no se exigirá garantías al contratista

17. ACUERDOS COMERCIALES:

De conformidad con lo señalado en el MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPITULOS DE CONTRATACION PUBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES, versión del 15 de mayo de 2012, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento de Planeación Nacional , "(...) Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipulados en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos (...)" (negrilla fuera de texto) y de acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por la Agencia Nacional para la Contratación Estatal, versión de noviembre 27 de 2013 que señala en su literal C: "...Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa...".

18. ANEXOS

N/A

ANDRES SANTIAGO VALENCIA HINCAPIE
Secretario de Gestion Administrativa y Talento Humano.

Proyectó y Elaboro: Beatriz Eugenia Santana – Profesional Universitario
Revisión jurídica: Cesar David Grajales Suárez, Secretario Jurídico