ESTUDIOS PREVIOS
MODALIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente estudio se presenta conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

FECHA: NOVIEMBRE 2023

SECRETARIA DE GOBIERNO

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El Municipio de Pasto requiere contratar la adquisición de bienes y servicios, personas naturales y jurídicas privadas y públicas, y la ejecución de obras públicas para el cumplimiento de los objetivos y fines institucionales como entidad del Estado, en el marco de sus competencias constitucionales y legales y de su Plan de Desarrollo.

La critica situación del sistema penitenciario y carcelario que vive el país hace varios años, no es ajena en nuestro municipio, puesto que esta crisis, en las codiciones conocidas se vive día a día en los centros penitenciario de cada región, pues a todas luces se conoce las precarias condiciones de salud, higiene, locativas, alimenticias que padecen las personas que se encuentran privadas de la libertad,dicha crisis no esta desligada de los centros transitorios de reclusión a cargo de la administración pues el hacinamiento y la congestión de estos lugares es evidente y preocupante, a raíz de esto la honorable Corte Constitucional ha emitio fallos con los que busca la protección de los derechos fundamentales de los PPL del país, por lo que en cumplimiento a dichos preceptos desde la Secretaria de Gobierno Municipal se han venido desarrollando diferentes estrategias que permitan preservar el orden, la seguridad, paz y convivencia, ademas de mitigar los efectos de la problemática anteriormente expuesta.

Como pieza fundamental de la estrategia, se contribuye al Plan Integral de Seguridad y Convivencia del Municipio de Pasto, donde se enmarcan los lineamientos de acción de la política pública de seguridad en la que convergen las diferentes entidades de carácter central, descentralizado, de nivel departamental y nacional, con el fin de accionar y disminuir los riesgos, disuadir conductas delictivas y promover percepción de seguridad, preservando el orden público en el Municipio de Pasto. Esta estrategia es liderada por un equipo coordinador, precedido por el Subsecretario de Justicia y Seguridad, motivo por el cual se requirió incluir esta necesidad en el proyecto "APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO VIGENCIA 2023 DEL MUNICIPIO DE PASTO".

Pues las permanentes ubicadas en el municipio de Pasto que son de propiedad del municipio, se encuentran llenas y no se puede seguir ubicando en aquellas a

más personas privadas de la libertad en condición de sindicados, razón por la cúal se hace necesario habilitar nuevos cupos en inmuebles arrendados.

Considerando lo anterior, la búsqueda de inmuebles con infraestructura adecuada y que garantice la prestación de un servicio integro ha sido constante, sin embargo, la situación es compleja pues ninguna comunidad está de acuerdo en tener centros transitorios dentro de sus barrios o comunas, ya que afirman que esto dispararía los niveles de inseguridad, causándoles perjuicios; Adicionalmente las alteraciones en su infraestructura y la afectación al buen nombre que sufren los bienes inmuebles son notorios pues los daños locativos son diarios en paredes, unidades sanitarias por obstrucciones, daños en lavamanos, duchas, conexiones eléctricas, conexiones hidráulicas, rejas de seguridad causadas de manera intencionada por los PPL al verse expuestos a altos niveles de estrés y ansiedad, generando así un devaluo comercial y la perdida de alternativas de poder utilizar el bien inmueble en otras actividades comerciales a futuro.

Incluso, desde la Subsecretraia de Justicia y Seguridad, se ha realizado solicitudes a las inmobiliarias del municipio con el fin de encontrar bienes inmuebles que puedan ser utilizados como centros transitorios de reclusión con lo que conlleva dicha prestación de servicio, sin embargo a la fecha no se ha contado con respuestas positiva, que nos permitan realizar un estudio de mercado acorde a la necesidad.

La presente contratación se encuentra contemplada, dentro del Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Pasto.

1.1.- ANÁLISIS DEL SECTOR: Estudio de Mercado

De conformidad con lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del decreto 1082 de 2015 el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

- **PERSPECTIVA LEGAL:** Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

- **PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:** Con el propósito de observar lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, y cumplir con la guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por el conjunto de personas que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado y/o sector privado.

Análisis de las Condiciones de Mercado Art. 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015.

Para el funcionamiento de Centros Transitorios de Reclusión se requiere de instalaciones que tengan como mínimo las siguientes características:

OPCIÓN 1:

Ítem	Detalles
1.	Bien inmueble en construcción que conste de mínimo tres (3) pisos , con capacidad mínima de albergar 100 personas ubicado en el casco urbano del municipio de Pasto.
2.	Con una sola entrada principal hacia la calle que conecte el ingreso a cada uno de los pisos.
3.	Fachada con ventanales reforzados y cubiertos con lámina de metal cuyo grosor no permita su rompimiento y debe contener extractores de olores.
4.	PRIMER PISO: debe constar de cuatro (4) habitaciones adecuadas como celdas, mínimo dos (2) baños y dos (2) duchas, cada una con una sola entrada y puerta elaborada en lamina de hierro y barrotes de hierro, pisos en cerámica.
5.	SEGUNDO PISO: Debe constar de cuatro (4) habitaciones adecuadas como celdas, mínimo (2) baños y dos (2) duchas, cada una con una sola entrada y puerta elaborada en lamina de hierro y barrotes de hierro, pisos en cerámica.
6.	TERCER PISO: Debe constar de cinco (5) cuartos, los cuales se deben distribuir de la siguiente manera: 1. cuatro (4) cuartos adecuados como celdas con una sola puerta de entrada la cual debe estar elaborada en lamina de hierro y barrotes de hierro, el piso debe tener como mínimo dos (2) baños y dos (2) duchas, y su piso en baldosa o sementó. 2. Una (1) habitación para adecuarla como oficina para el personal de policía y establecer un circuito cerrado de video grabación y baño para el personal, con su respectiva puerta y piso en cerámica.

OPCIÓN 2:

Ítem	Detalles
1.	Bien inmueble en construcción que conste de mínimo cuatro (4) pisos , con capacidad mínima de albergar 200 personas ubicado en el casco urbano del municipio de Pasto.
2.	Con una sola entrada principal hacia la calle que conecte el ingreso a cada uno de los pisos.
3.	Fachada con ventanales reforzados y cubiertos con lámina de metal cuyo grosor no permita su rompimiento y debe contener extractores de olores.
4.	PRIMER PISO: Debe constar de cuatro (4) cuartos, los cuales se deben distribuir de la siguiente manera: 1. tres (3) cuartos adecuados como celdas con una sola puerta de entrada la cual debe estar elaborada en lamina de hierro y barrotes de hierro, cada celda

más personas privadas de la libertad en condición de sindicados, razón por la cual se hace necesario habilitar nuevos cupos en inmuebles arrendados.

Considerando lo anterior, la búsqueda de inmuebles con infraestructura adecuada y que garantice la prestación de un servicio integro ha sido constante, sin embargo, la situación es compleja pues ninguna comunidad está de acuerdo en tener centros transitorios dentro de sus barrios o comunas, ya que afirman que esto dispararía los niveles de inseguridad, causándoles perjuicios; Adicionalmente las alteraciones en su infraestructura y la afectación al buen nombre que sufren los bienes inmuebles son notorios pues los daños locativos son diarios en paredes, unidades sanitarias por obstrucciones, daños en lavamanos, duchas, conexiones eléctricas, conexiones hidráulicas, rejas de seguridad causadas de manera intencionada por los PPL al verse expuestos a altos niveles de estrés y ansiedad, generando así un devaluo comercial y la perdida de alternativas de poder utilizar el bien inmueble en otras actividades comerciales a futuro.

Incluso, desde la Subsecretraia de Justicia y Seguridad, se ha realizado solicitudes a las inmobiliarias del municipio con el fin de encontrar bienes inmuebles que puedan ser utilizados como centros transitorios de reclusión con lo que conlleva dicha prestación de servicio, sin embargo a la fecha no se ha contado con respuestas positiva, que nos permitan realizar un estudio de mercado acorde a la necesidad.

La presente contratación se encuentra contemplada, dentro del Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Pasto.

1.1.- ANÁLISIS DEL SECTOR: Estudio de Mercado

De conformidad con lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del decreto 1082 de 2015 el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

- **PERSPECTIVA LEGAL:** Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

- **PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:** Con el propósito de observar lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, y cumplir con la guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por el conjunto de personas que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado y/o sector privado.

INMOBILIARIA PRAGA pragainmobiliariaph@gmail.com	**JYB** davidcajen@hotmail.com
HOGAR BIENESTAR Y BUEN VIVIR hbbinmobiliaria@gmail.com	**TRUJILLO INMOBILIARIA** trujilloinmobiliaria@outlook.com
JYA INMOBILIARIA asesor.comercial4@inmobiliariajya.com servicioalcliente@jyainmobiliaria.com	**INNOBA HOGAR** reclamaciones@ciencuadras.com
OPEN HAUSE info@openhouseinmobiliarios.com	**GUILLERMO ORTIZ** guillortizpasto@hotmail.com
TU CASA VIVA INMOBILIARIA piedadespinosa1@hotmail.com	**INMOBILIARIA SAN ANDRES** inmosa.atencliente@gmail.com
INMOBILIARIA SU VIVIENDA inmobsuvivienda@hotmail.com	**INMOBILIARIA RENTA CASA** info@rentacasa.com.co
TIENDA INMOBILIARIA contacto@tiendainmobiliaria.com.co	**SOCIEDAD INMOBILIARIA HUERTAS LOPEZ** huertaslopezinmobiliaria@gmail.com
TU CASA HOGAR tucasahogarinmobiliaria@gmail.com	**METRICA INMOBILIARIA** metrica.inm@gmail.com
ACTIVOZ CONSTRUCTORA Y PROMOTORA INMOBILIARIA activozprompasto@gmail.com	**QUINTA AVENIDA** qabienesraices@hotmail.com
TU SITIO INMOBILIARIO esc.valentinacabreramotta@gmail.com	**ASISCO** info@asiscoinmobiliaria.com
RENTA CASA nmobiliariarentacasa@gmail.com	**ZERO GRUPO JURIDICO INMOBILIARIO** gerencia.grupozero@gmail.com
GRUPO EXPRESS inmobiliariagrupoexpress@gmail.com	**EMPRESA GEO 3 MERCADO INMOBILIARIA** info@geo3sas.com
INMOBILIARIA CASA JARDIN eljardininmobiliaria@gmail.com	**INSUSTY SERVICIOS INMOBILIARIOS** insuasty.inmobiliaria@gmail.com
AGENCIA INMOBILIARIA DE NARIÑO info@aidenar.com	**ANUNCIAR NEGOCIOS** anunciarnegociosinmobiliaria@gmail.com
MARTINEZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS SAS comercial.martinezinm@gmail.com	**CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES** lonjipap@gmail.com
CONSTRUCTURA MATISSE gerencia@constructoramatisse.com	

Adicionalmente, el día el 2 de octubre de 2023, mediante Oficio N. 1040/323-2023, se requiere nuevamente a las inmobiliarias inscritas a la fecha ante la Secretaria de Gobierno del municipio de Pasto, en el cual se expuso la necesidad de dos (2) bienes inmuebles para ser destinados como Centros Transitorios de Reclusión para personas privadas de la libertad en condición de sindicados y se anexo las fichas técnicas como requerimientos mínimos para su funcionamiento.

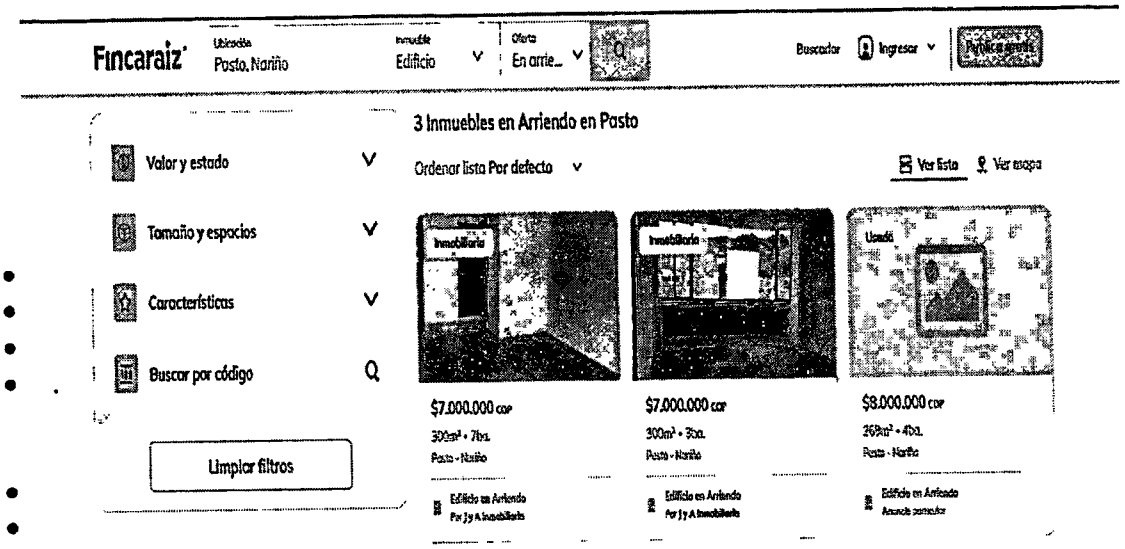
Se deja constancia que las solicitudes fueron radicadas a través de dirección electrónica a las inmobiliarias de la Ciudad de Pasto que se relacionan a continuación:

HOGAR BIENESTAR Y BUEN VIVIR hbbinmobiliaria@gmail.com	**SANTANA** santana.inmobiliaria@gmail.com
INMOBILIARIA PRAGA pragainmobiliariaph@gmail.com	**JYB** davidcajen@hotmail.com
HOGAR BIENESTAR Y BUEN VIVIR hbbinmobiliaria@gmail.com	**TRUJILLO INMOBILIARIA** trujilloinmobiliaria@outlook.com
JYA INMOBILIARIA asesor.comercial4@inmobiliariajya.com servicioalcliente@jyainmobiliaria.com	**INNOBA HOGAR** reclamaciones@ciencuadras.com
OPEN HAUSE info@openhouseinmobiliarios.com	**GUILLERMO ORTIZ** guillortizpasto@hotmail.com
TU CASA VIVA INMOBILIARIA piedadespinosa1@hotmail.com	**INMOBILIARIA SAN ANDRES** inmosa.atencliente@gmail.com
INMOBILIARIA SU VIVIENDA inmobsuvivienda@hotmail.com	**INMOBILIARIA RENTA CASA** info@rentacasa.com.co
TIENDA INMOBILIARIA contacto@tiendainmobiliaria.com.co	**SOCIEDAD INMOBILIARIA HUERTAS LOPEZ** huertaslopezinmobiliaria@gmail.com
TU CASA HOGAR tucasahogarinmobiliaria@gmail.com	**METRICA INMOBILIARIA** metrica.inm@gmail.com
ACTIVOZ CONSTRUCTORA Y PROMOTORA INMOBILIARIA activozprompasto@gmail.com	**QUINTA AVENIDA** qabienesraices@hotmail.com
TU SITIO INMOBILIARIO esc.valentinacabreramotta@gmail.com	**ASISCO** info@asiscoinmobiliaria.com
RENTA CASA nmobiliariarentacasa@gmail.com	**ZERO GRUPO JURIDICO INMOBILIARIO** gerencia.grupozero@gmail.com
GRUPO EXPRESS inmobiliariagrupoexpress@gmail.com	**EMPRESA GEO 3 MERCADO INMOBILIARIA** info@geo3sas.com
INMOBILIARIA CASA JARDIN eljardininmobiliaria@gmail.com	**INSUSTY SERVICIOS INMOBILIARIOS** insuasty.inmobiliaria@gmail.com
AGENCIA INMOBILIARIA DE NARIÑO info@aidenar.com	**ANUNCIAR NEGOCIOS** anunciarnegociosinmobiliaria@gmail.com
MARTINEZ SERVICIOS INMOBILIARIOS Y JURIDICOS SAS comercial.martinezinm@gmail.com	**CORPORACIÓN LONJA DE PROFESIONALES AVALUADORES** lonjipap@gmail.com
CONSTRUCTURA MATISSE gerencia@constructoramatisse.com	

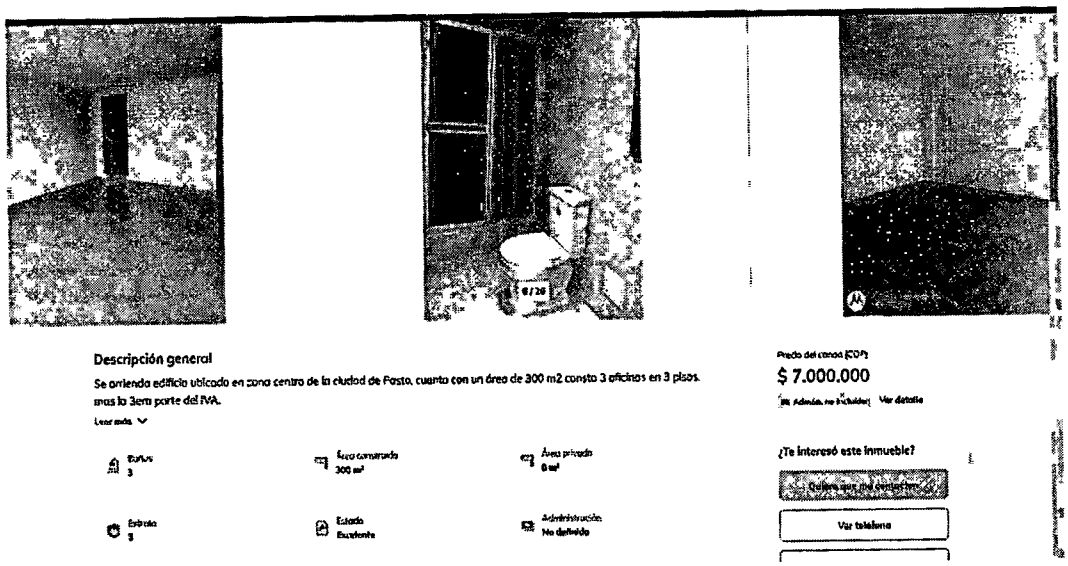
A la fecha no se cuenta con respuesta al respecto de ninguna de las inmobiliarias requeridas.

De igual manera, el día 28 de septiembre de 2023, se han realizado búsqueda de bienes inmuebles en plataformas digitales de inmobiliarias, que cumplan con las características de la necesidad, las cuales arrojan:

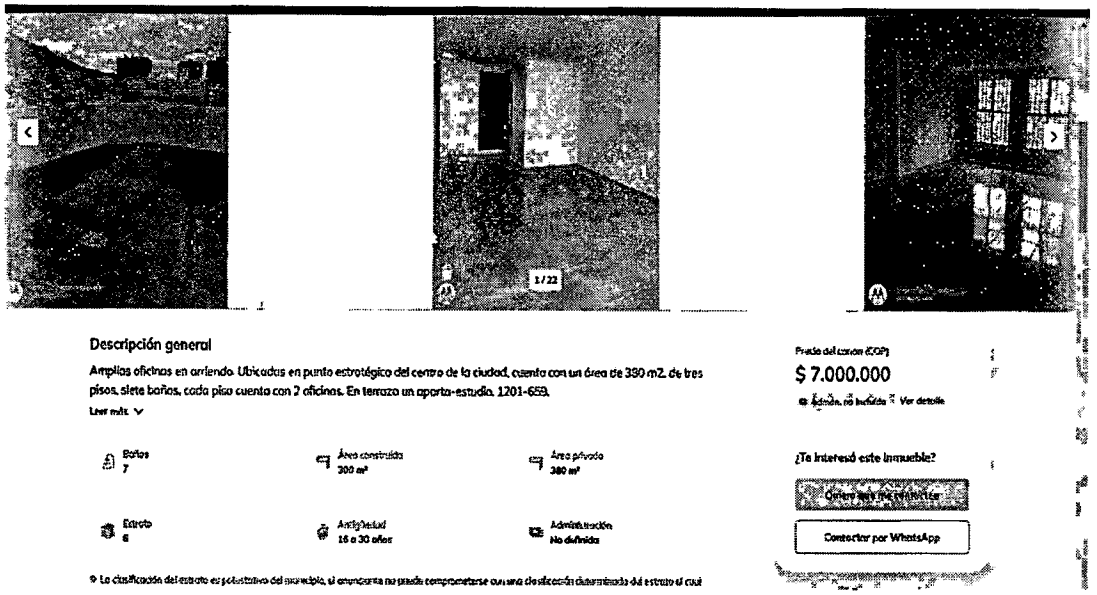
La inmobiliaria www.fincaraiz.com.co , en tipo de inmueble **edificio**, reporta la información de tres inmuebles que tienen las siguiente descripción :



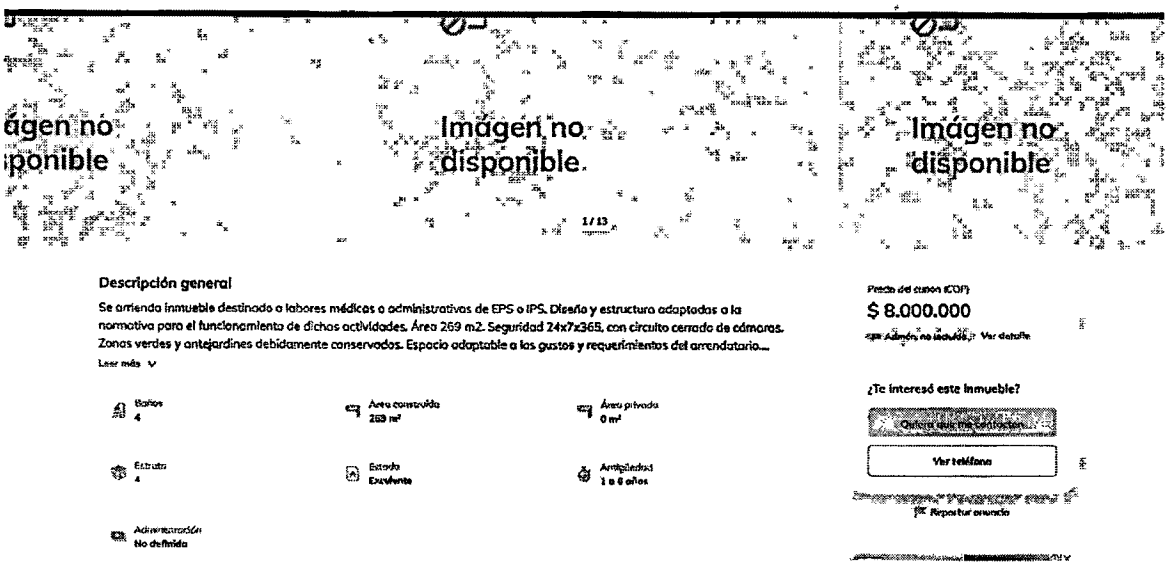
- respecto a la primera, esta no cumple con la totalidad de requerimientos toda vez que solo cuenta con 3 habitaciones y 3 baños y la necesidad es mayor, pues el albergue es para cien o más personas, sumado a ello tiene destinación de oficina.



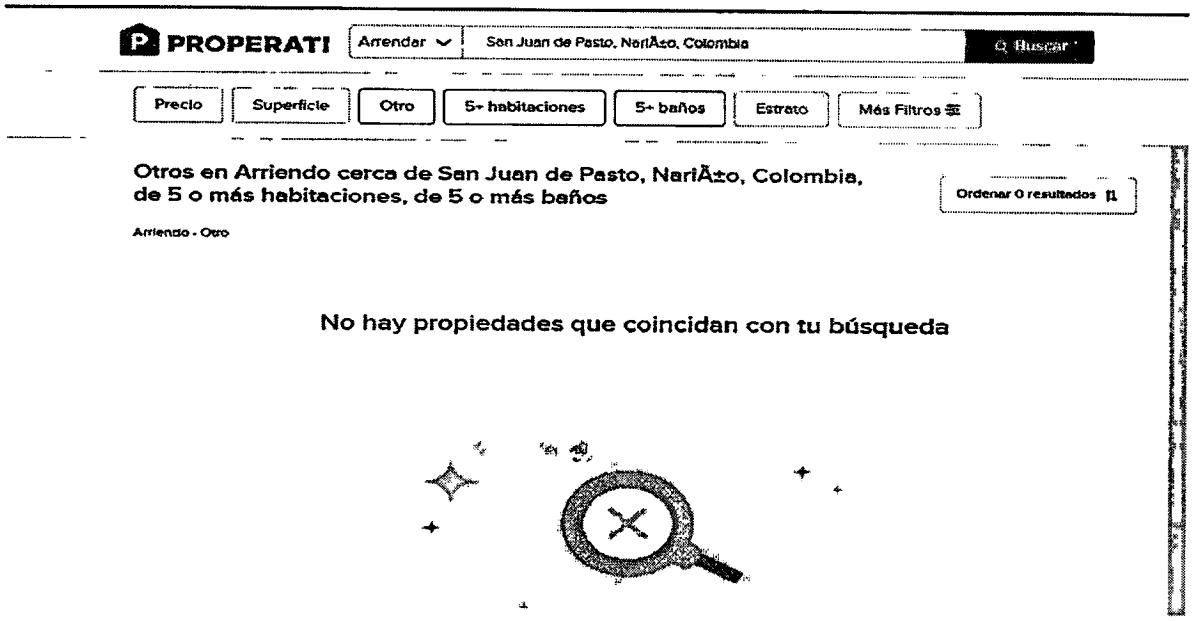
- La segunda por su parte cuenta con un área mas amplia y baños necesarios, sin embargo, tiene destinación de oficina, razón por la cual no es posible acoplarlo como Centro de Detención Transitoria.

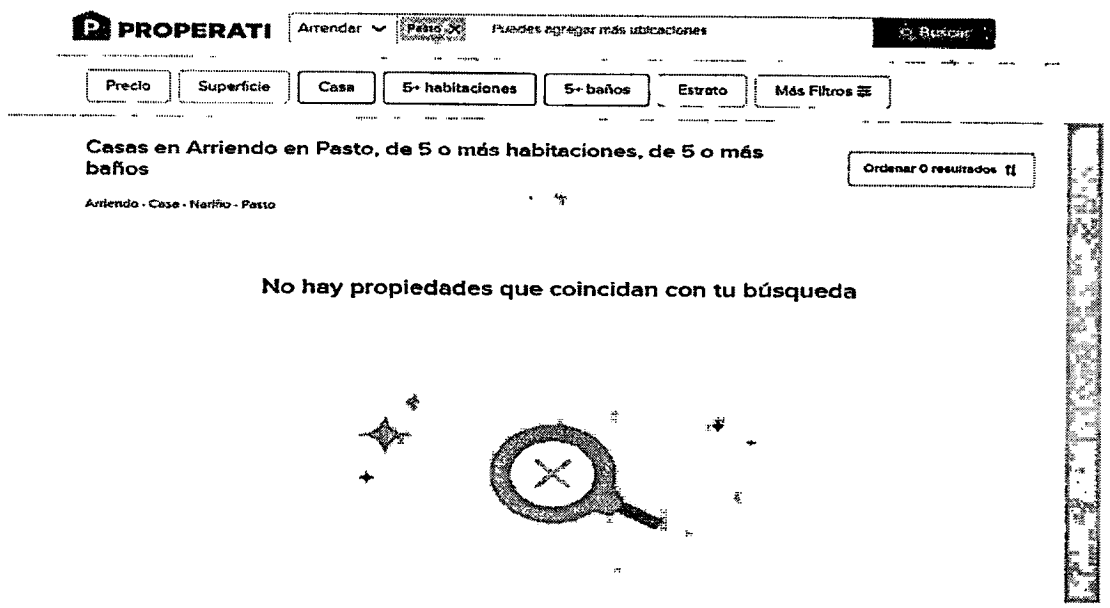


- La Tercera tiene destinación de labores medicas o administrativas de EPS o IPS ya que su estrutura esta adaptada a la normativdad para desarrollar dichas funciones.



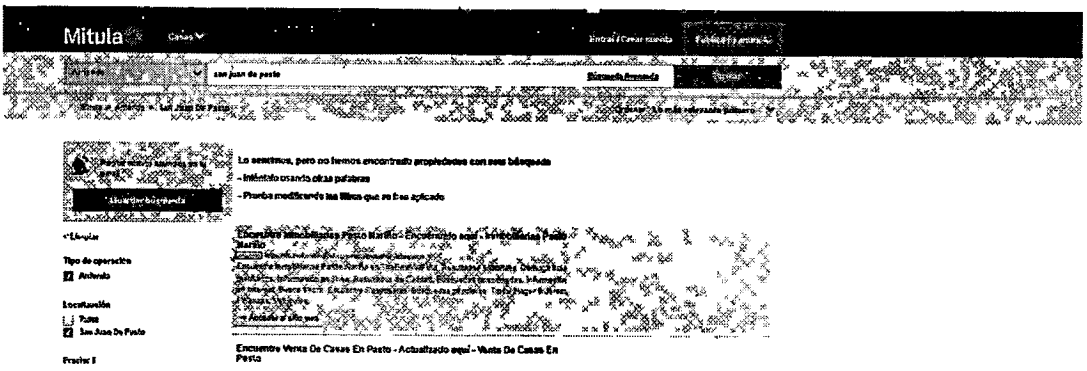
La inmobiliaria https://www.properati.com.co/ reporta no contar con disposición de inmuebles tipo edificio y tipo casa con esas características



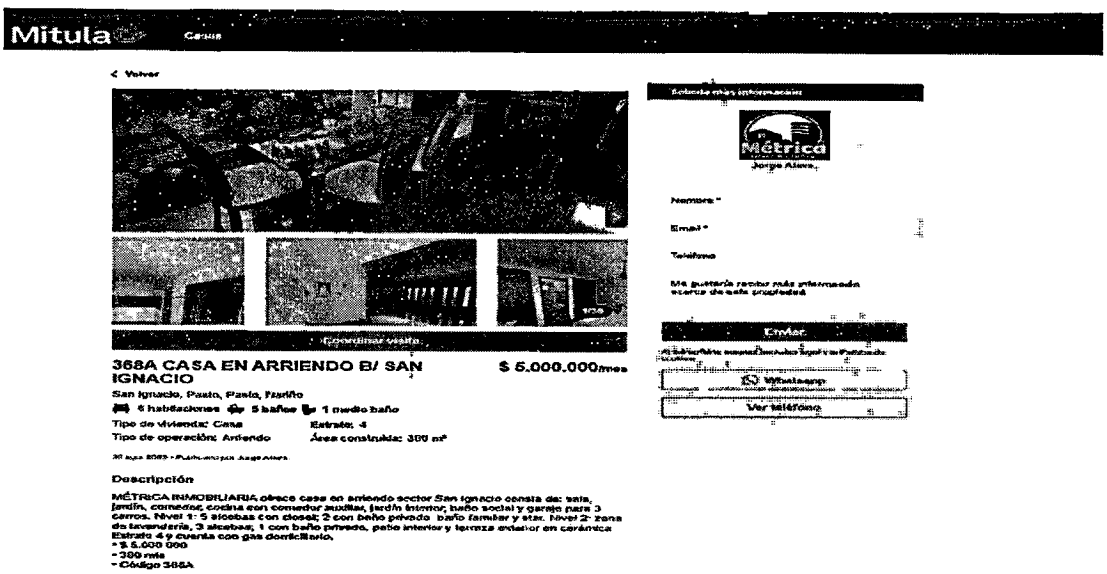


La inmobiliaria https://casas.mitula.com.co reporta:

- En inmuebles tipo **edificio** no se reporta información



- En inmuebles tipo **casa** se encuentran un inmueble con características en cuenta a habitaciones y baños sin embargo su estructura y distribución denotan destinación de vivienda familiar



2. **Análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen o puedes satisfacer las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento en la ciudad para el funcionamiento de los Centros Transitorios de Reclusión**

de conformidad a la falta de respuesta de las inmobiliarias y la búsqueda en plataformas digitales sin éxito, no ha sido posible realizar el estudio de mercado respectivo y se concluye que, en la ciudad de Pasto, no existen bienes inmuebles que cumplan o se puedan adaptar a las necesidades requeridas y que los inmuebles que actualmente se pretenden arrendar son los únicos que pueden prestar el servicio como Centros de Detención Transitoria, por lo que se encuentra viable y necesario, renovar los contratos de arrendamiento, con el fin de evitar alteraciones de la seguridad

pues este arrendamiento es necesaria toda vez que existe una necesidad latente por parte de la Secretaria de Gobierno, de cubrir las necesidades que genera la crisis en los centros transitorios de reclusión pues el hacinamiento y la congestión es evidente y preocupante.

Que las especificaciones técnicas y locativas han sido aprobadas por la Subsecretraia de Justicia y Seguridad, verificando que el inmueble cumple y satisface las necesidades.

- **PERFIL E IDONEIDAD DEL CONTRATISTA**

Que atendiendo la necesidad existente, se ha realizado el estudio y evaluación de la documentación presentada por FUNDACIÓN ESPERANZA Y PAZ identificada con Nit No. 900.925.815-0, representada legalmente por la señora SONIA CIFUENTES MELO, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.122.647 expedida en El Tambo (N), se logra determinar que cuenta con certificado de existencia y representación legal vigente, la cual contiene dentro de su actividad económica la relacionada con el código CIIU L6810 – Actividades inmobiliarias relacionadas con bienes propios y arrendados, por lo cual, la persona jurídica cuenta con la capacidad e idoneidad para desarrollar a cabalidad el presente objeto contractual.

Es por esta razón, que una vez realizado el análisis pertinente por parte del Subsecretario de Justicia y Seguridad como encargado de manejar temas de orden público, justicia y Seguridad Ciudadana, se pudo determinar que el bien inmueble ubicado en el la Calle 15 No. 17 – 104, Barrio bucheli, cumple con las condiciones para poder prestar el servicio de detención transitoria que se requiere contratar con urgencia en el municipio de Pasto, pues el mismo es necesario para mantener la seguridad y el orden público controlados, además de dar cumplimiento a los parámetros legales emitidos por las altas Cortes, por lo que a pesar de ser un inmueble con un canon de arrendamiento bastante onerosos, este no tiene restricciones para funcionar como equipamiento municipal y su área de actividad y uso de suelo puede ser residencial, comercio y/o industrial de conformidad con la certificación emitida por la Subsecretaria de Norma Urbanística, también las objeciones de la comunidad han sido mínimas por tratarse de sectores comerciales, por lo que la administración ha invertido mayor cantidad de recursos todo en pro de garantizar la prestación del servicio en óptimas condiciones, sumado a ello, es vital importancia prestar el servicio de manera ininterrumpida, pues la deshabilitación de los centros transitorios generaría una crisis de seguridad.

Considerando lo expuesto y teniendo en cuenta el histórico de contratación con la habilitación de este centro transitorio, el cual se consolida a través del contrato de arrendamiento, se ha logrado:

Minimizar las condiciones de hacinamiento en los centros transitorios del municipio de Pasto.

Generar cupos adicionales (mínimo 150) para recibir a personas sindicadas.

Generar espacio de video vigilancia en este centro transitorio.

Este consta de 3 pisos los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera: doce (12) celdas, un apartamento para el desarrollo de audiencias, visitas e instalar al personal administrativo, adicionalmente un aparta estudio que se adecuara con el fin de brindar atención preferencial a personas que por su condición física así lo requieran, instalación y funcionamiento durante 24 horas de servicio de cámaras de video vigilancia las cuales estarán instaladas en cada piso, dos baños por cada piso, puerta de ingreso, terraza y otros espacios según determinación del supervisor, ventanales con reforzamiento de seguridad en acero, puertas y celdas con barreras para garantizar la seguridad, igualmente, así mismo, el inmueble cuenta con servicios de energía y agua para todo el edificio.

- **PERSPECTIVA FINANCIERA** Durante la vigencia del contrato, se cancela un único pago por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE($133.670.196)pagaderos a la firma del acta de inicio, el cual incluye :

    1. Canon de arrendamiento por valor de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (59.408.976).
    2. Adecuaciones locativas por valor de SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M /CTE ($74.261.220)

El canon de arredamiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores relacionadas con arrendamiento de instalaciones y los incrementos de ley, para ello se tiene en cuenta el histórico de las contrataciones realizadas con anterioridad,

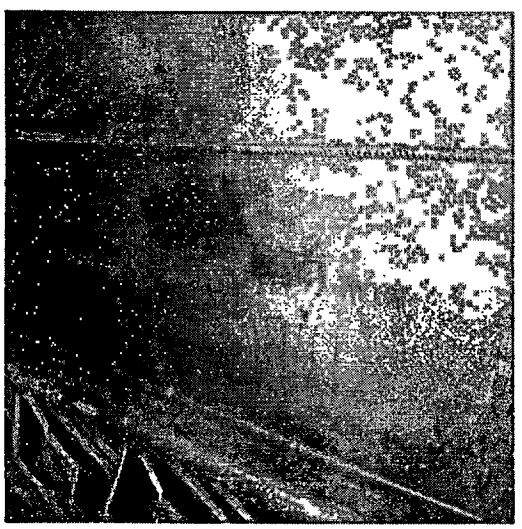
El presupuesto asignado para el pago de arrendamiento de bienes inmuebles que el municipio adelanta se ha realizadó tenido en cuenta que; para la vigencia 2023 el DANE autorizo el incremento del IPC de los cánones de arrendamiento hasta el 13.12%, sin embargo, de conformidad a la presentación de la propuesta realizada por la representante legal de la Fundación esperanza y paz en su calidad de contratista, el incremento del canon de arrendamiento mensual del bien inmueble ubicado en la Calle 15 No. 17 – 104, Barrio bucheli, se realizará en

un 11% en relación al pago del año pasado, considerando que se venía cancelando mensualmente el valor de CINCUENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS PESOS ($53.521.600), se realizó un incremento del 11% correspondiente a CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS. ($5.887.376), arrojándonos un valor mensual de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS ($59.408.976), aumento que se encuentra dentro del rango autorizado en Colombia para el presente año de conformidad al histórico de contratación

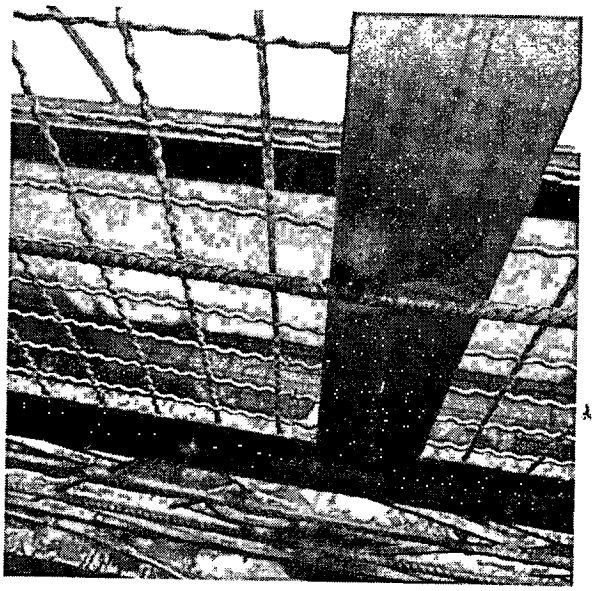
AÑO	CONTRATO No	OBJETO	VALOR CONTRATO	PLAZO
2021	20213154	La secretaria de gobierno de pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 19 n° 16-80 barrio las américas, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia covid 19 en el municipio de pasto.	$240.000.000	177 días
2022	20221935	La secretaria de gobierno de pasto requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 15 no. 17 – 104, urbanización bucheli, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en el marco de la emergencia covid 19 en el municipio de pasto.	$321.129.600	172 días
2023	20221251	La secretaria de gobierno de pasto requiere el arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de pasto, en la siguiente dirección calle 15 no. 17 – 104, urbanización bucheli, descrito en la escritura pública no. 1323 de la notaria cuarta del circulo de pasto, con la matricula inmobiliaria 240-246803 y la cedula catastral 010202300017000 y con los siguientes linderos: : " frente, en longitud de 12 metros, con calle 15 al medio con ande, costado derecho, en longitud de 21.0	$445.567.320	217 días

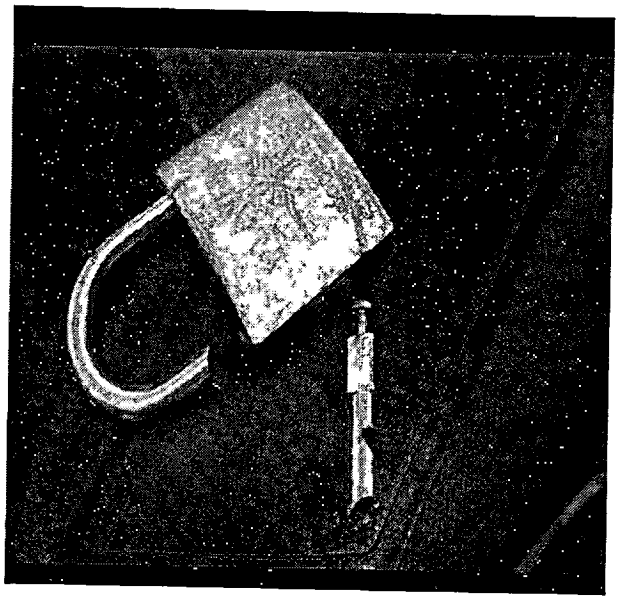
		metros, con predios de luis fernando gómez, respaldo con extensión de 12 metros con propiedad de ignacio benavides y fabio benavides izquierdo, con extensión de 20.0 metros, con propiedad de emilio maya, en todos muros de ladrillo al medio." a pesar de la descripción de la cabida y linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en cumplimiento a las acciones constitucionales emitid .		

Adicionalmente el pago por valor de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M /CTE ($54.261.220) los cuales serán destinados para realización del mantenimiento de los daños intensinales causados por los PPL y las mejoras locativas que implica prestar un buen servicio que cumpla con las condiciones de seguridad en los Centros de Detención transitoria: tales como mantenimiento de antepechos y rejas de seguridad, mantenimiento en sanitarios y lavamanos que incluye cambio de conexiones y limpieza de flitros, pintura para muros internos y externos, limpieza profunda de fachada y demás labores de plomería, eléctricas o remplazo de elementos de seguridad que surjan a diario, tal y como se puede evidenciar con el siguiente registro fotografico:









• **ANÁLISIS DEL RIESGO.** Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en el numeral **8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS:** del presente estudio previo.

1.2.-ACTIVIDADES O PROYECTO A CARGO DE LA DEPENDENCIA, QUE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN: "APOYO AL CENTRO PENITENCIARIO Y CARCELARIO VIGENCIA 2023 DEL MUNICIPIO DE PASTO", radicado en el Banco de Proyectos de la Oficina de Planeación de Gestión Institucional bajo Número 2022520010071 del 23 de diciembre de 2022, en el cual se contempla la contratación objeto de este estudio previo.

Identificación de las partes contractuales:

Arrendador: FUNDACIÓN ESPERANZA Y PAZ identificada con Nit No. 900.925.815-0, representada legalmente por la señora SONIA CIFUENTES MELO, identificada con cédula de ciudadanía No. 59.122.647 expedida en El Tambo (N).

Arrendatario: MUNICIPIO DE PASTO, Identificado con Nit No. 891.280.000-3.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1.- OBJETO: La Secretaria de Gobierno de Pasto requiere el arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Pasto, en la siguiente dirección Calle 15 No. 17 – 104, urbanización BUCHELI, descrito en la escritura pública No. 1323 de la Notaria cuarta del circulo de Pasto, con la matricula inmobiliaria 240-246803 y la cedula catastral 010202300017000 y con los siguientes linderos: : " FRENTE, en longitud de

12 metros, con calle 15 al medio con ande, COSTADO DERECHO, en longitud de 21.0 metros, con predios de Luis Fernando Gómez, RESPALDO con extensión de 12 metros con propiedad de Ignacio Benavides y Fabio Benavides; IZQUIERDO, con extensión de 20.0 metros, con propiedad de Emilio Maya, en todos muros de ladrillo al medio." A pesar de la descripción de la cabida y linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto, para ser utilizado como centro carcelario de detención preventiva para personas sindicadas, en cumplimiento a las acciones constitucionales emitidas al respecto. SGM_BS034.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	80 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 Servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arredramientos de propiedades o edificaciones	00

2.2.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A) DEL ARRENDADOR: El contratista para el cumplimiento del objeto contratado asumirá entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Hacer la entrega material jurídica el inmueble al arrendatario, lo que se perfecciona con la suscripción del acta de inicio.

2. Realizar las adecuaciones locativas necesarias para el buen y correcto funcionamiento del inmueble.

3. Realizar el pago total o parcial de servicios esenciales y básicos como son energía, agua, alcantarillado, servicio de recolección de basuras y residuos de tal manera que se garantice la prestación de servicios de manera ininterrumpida.

4. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato.

5. Las obligaciones contenidas en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993.

6. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto del contrato.

7. En todo caso el contratista efectuará acciones y actividades relacionadas con el objeto contractual y que garanticen su adecuada ejecución, de acuerdo con las recomendaciones y observaciones que realice el supervisor del presente contrato.

2.3.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EL MUNICIPIO se obliga a:

CDP No.	FECHA	CUENTA No.	DENOMINACIÓN	VALOR CDP	VALOR AFECTAR
2023003459	22/06/2023	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / Icld/ APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD YCONTROL VIGENCIA 2023 / GOBIERNOTERRITORIAL / GOBIERNO TERRITORIALFortalecimiento de la convivenc	$173.613.890	$133.670.196
		2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / Icld/ APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD YCONTROL VIGENCIA 2023 / GOBIERNOTERRITORIAL / GOBIERNO TERRITORIALFORTALECIMIENTO DE LA CONVIVENC	$97.386.109	$ 0
TOTAL				$271.000.000	$133.670.196

El CDP referido cuenta con los recursos suficientes para esta contratación.

8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS: El Municipio de Pasto entiende por RIESGO, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato o lo perjudique en cualquier forma.

Los riesgos que se pueden presentar en la ejecución de este tipo de contratos son:

RIESGO GENERAL	OBSERVACIONES	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	
		MUNICIPIO	CONTRATISTA
FINANCIEROS	Financiamiento del contrato (contratista)		x
OPERACIONALES	Accidentes de trabajo y o enfermedad		x

1. Pagar oportunamente el valor del canon de arredramiento, previos los trámites internos administrativos.
2. Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
3. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza de este contrato.
4. Velar a través del supervisor designado, por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
5. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
6. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y pago de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Ley 1150 de 2007 Art. 2, numeral 4, literal i), Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11.

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: El valor total del presente contrato es de: **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($133.670.196)** moneda legal colombiana.

4.1.- FORMA DE PAGO: El pago del valor del contrato se hará se cancelarán de la siguiente manera:

- Un único pago por valor de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE($133.670.196) a la firma del acta de inicio el cual incluye:

1. Canon de arrendamiento por valor de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (59.408.976).
2. Adecuaciones locativas por valor de SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M /CTE ($74.261.220)

Previa presentación de la respectiva orden de pago.

Las retenciones, impuestos y descuentos a que haya lugar por el pago de cuentas, serán a cargo del **CONTRATISTA.**

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo para la ejecución del objeto del contrato será desde el cumplimiento de requisitos de ejecución y hasta el 30 de noviembre de 2023.

6.- LUGAR DE EJECUCIÓN: Los servicios objeto del presente contrato se realizarán en la ciudad de Pasto.

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

	profesional		
OPERACIONALES	Falta de calidad en el servicio prestado (contratista)		x
OPERACIONALES	Mora en pago por parte del Municipio ausencia de disponibilidad presupuestal por parte del Municipio	X	
OPERACIONALES	Modificaciones o interpretaciones unilaterales al contrato (Municipio)	X	
REGULATORIOS	Incremento en impuestos que afectan la actividad del contratista, siendo la actividad objeto del contrato (Municipio)		x

MITIGACION	
RIESGOS FINANCIEROS	**Contratista:** por ser contrato de prestación de servicios y apoyo a la gestión, el contratista financia el primer mes de labores y su afiliación al sistema de seguridad social integral.
RIESGOS OPERACIONALES	**Contratista:** se requiere que el contratista garantice la calidad de trabajo, accidentes de trabajo y enfermedades. **Municipio:** de conformidad con la norma deberá contar con certificado de disponibilidad presupuestal, registro presupuestal y PAC suficiente que garantice los pagos.
RIESGOS REGULATORIOS	**Contratista:** asumirá los incrementos en impuestos establecidos por la administración Municipal que afecte el contrato de prestación de servicios

9.- GARANTÍAS:

En virtud de lo dispuestos en el inciso quinto del Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en razón de la cuantía y la forma de pago establecidos en el presente contrato, no se requiere la constitución de garantías por parte del Contratista.

10.- SUPERVISIÓN: La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor de la Entidad Estatal Contratante, estará a cargo del Subsecretario de Justicia y Seguridad, realizará la supervisión para garantizar el debido cumplimiento del objeto contractual, realizará la verificación de los requisitos para la ejecución del contrato, efectuará el seguimiento continuo del cumplimiento del contrato, certificará el cumplimiento del objeto contractual por parte del contratista.

11.- DE LOS ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES: Por tratarse de una contratación directa la presente contratación no se encuentra cubierta por Acuerdos Comerciales o Tratados de Libre Comercio.

ANEXOS: Se anexa como soporte de los presentes Estudios y documentos previos la siguiente documentación:

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Ficha de viabilidad y radicación del proyecto ante el Banco de Proyectos.
- Fotocopia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Copia de RUT o NIT
- Certificado de antecedentes disciplinarios (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Certificado de antecedentes fiscales (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Consulta de antecedentes penales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Consulta de registro nacional de medidas correctivas, expedido por la policía
- Paz y salvo municipal
- Certificado de afiliación o constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones (Ley 100/1993).
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble.
- Certificado de Existencia y representación legal.

CARLOS HERNAN BASTIDAS TORRES
Secretario de Gobierno Municipal

Revisó: María Elena Lazcoiade
Asesora Jurídica de Secretaria de Gobierno

Elaboró: Erika Narváez
Contratista Secretaria de Gobierno

Aprobó: Andres Peñaranda Benavides
Subsecretario de Justicia y Seguridad