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: ENERO DE 2024

DEPENDENCIA: 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.

En el Municipio de Pasto, específicamente la Secretaría de Gobierno adelanta actividades tendientes a mejorar la convivencia en el entorno comunitario; mediante la preservación de principios, valores, la protección de los derechos constitucionales y además, generar alianzas institucionales e interinstitucional, buscando la organización y participación activa de la comunidad con líderes comunitarios, ediles, presidentes de Juntas de Acción Comunal.

Teniendo en cuenta que existe una problemática social y de inseguridad que presentan los habitantes del Municipio de Pasto, se formula un proyecto cuyo objetivo primordial es bajar los índices de inseguridad y fomentar la sana convivencia; para ello es de vital importancia contar con un pie de fuerza que realice un trabajo articulado y armónico con el ente municipal con el fin de disminuir la comisión de delitos, la alteración del orden público, la paz y convivencia.

Hoy por hoy, desde la Secretaria de Gobierno Municipal se han venido desarrollando diferentes estrategias con el fin de preservar el orden, la seguridad, paz y convivencia con el apoyo de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, sin embargo, es de indicar que esta institución no cuenta con una sede que permita cubrir las diferentes necesidades locativas, razón por la cual desde la administración municipal se coadyuva con el arrendamiento de unas instalaciones aptas para que funcionen oficinas, se cuente con bodegas, parqueaderos y demás zonas que permiten organizar de manera efectivo el trabajo que tiene a cargo la Policía Metropolitana.

Para el funcionamiento de la Policía Metropolitana se requiere de unas instalaciones adecuadas para cumplir con las funciones propias de la misma; en el inventario de bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pasto no se encuentra uno que se ajuste a las necesidades de la Policía Metropolitana de Pasto, por lo tanto surge la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble con espacios apropiados para la citada entidad, en concordancia con el apoyo que procura entidad territorial encaminado a obtener niveles de seguridad y convivencia satisfactorios en su territorio.

De acuerdo con el requerimiento de la Policía Nacional, el área total comprendida entre parqueaderos, zonas verdes y oficinas es de mínimo 5.000 m2.

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.

1. **Condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de San Juan de Pasto.**

El día 20 de diciembre de 2023 se consulta inmuebles en arrendamiento en diferentes inmobiliarias de la ciudad que cumplan con las características de la necesidad, principalmente inmuebles urbanos o suburbanos.

La inmobiliaria https://www.fincaraiz.com.co reporta no contar con disposición de este tipo de inmuebles:



En la búsqueda realizada en esta agencia inmobiliaria, solo se encontraron terrenos e inmuebles que cumplen con estas categorías disponibles exclusivamente para la venta. Además, cumplen únicamente con el requisito de área, siendo superior a los 5,000 metros cuadrados.



Consulta realizada el día 20 de diciembre de 2023 en la página web de la inmobiliaria.
La inmobiliaria https://www.properati.com.co reporta no contar con disposición de este tipo de inmuebles:



Consulta realizada el día 20 de diciembre de 2023 en la página web de la inmobiliaria.

La inmobiliaria https://casas.mitula.com.co reporta inmuebles tipo de más de 300 m2, así:



Alquila Bodega Torobajo Pasto

$ 7.000.000

Pasto, Nariño

2 baños 700 m²

HYS Broker Inmobiliario



Alquila Bodega Pasto Toro Bajo

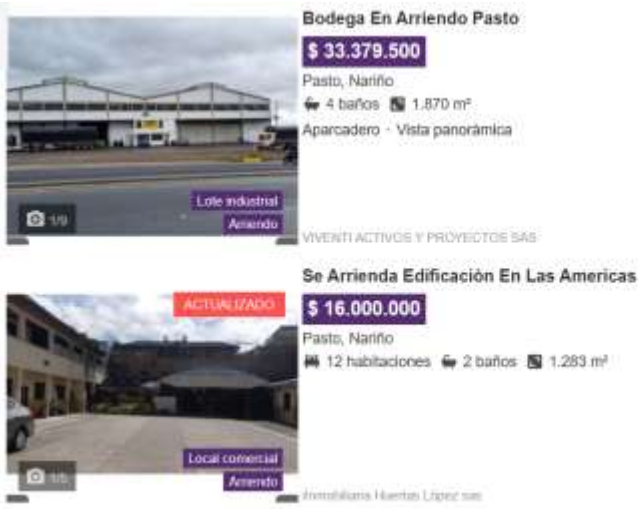
$ 9.500.000

Pasto, Nariño

460 m²

HYS Broker Inmobiliario

Se consulta inmuebles en arrendamiento que no cumplen con las características de la necesidad, principalmente inmuebles urbanos o suburbanos adaptados tipo **Bodega** y sin llegar a los requerimientos de espacio y adecuación.



Consulta realizada el día 20 de diciembre de 2023 en la página web de la inmobiliaria.

Según el informe proporcionado por esta agencia inmobiliaria, se cuenta con propiedades tipo bodega que no cumplen con los estándares necesarios para que la Policía Metropolitana de Pasto pueda operar en ellas. Además, los espacios disponibles no poseen el espacio necesario según los requisitos establecidos para el funicionamiento adecuado de la Policia metropolitana, por ende teniendo en cuenta que el arrendamiento que se viene efectuando en este mismo inmueble a cabo por parte de **SYSCO S.A.S** y **CONSULTORIAS Y ASESORIAS DE LOS COLOMBIANOS S.A.S.** identificada con NIT 8140049542, acuerdan por única vez permitir y autorizar la cesiòn de la posición contractual del arrendamiento comercial del inmueble a **COMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S.** Quienes presentan la propuesta, argumentando junto con la propuesta técnica de espacios necesarios para el funicionamiento idóneo de la Policia metropolitana se evidencia como necesario que la propuesta realizada por **CONMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S** quienes cumplen con el espacio adecuado para brindar el servicio.

2. **Análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen o pueden satisfacer las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento en la ciudad para el funcionamiento de la Policía Metropolitana de Pasto.**

De conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de San Juan de Pasto, se concluye que sobre las opciones de arrendamiento que han podido ser consultadas, estas no satisfacen la necesidad que tiene la Entidad para el funcionamiento de la Policía Metropolitana de Pasto, por carecer del área y el acondicionamiento requerido.

Que el coronel ÁNGEL ALDEMAR ACOSTA HERRERA, comandante de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, a través del oficio Nro GS-2024-/AREAD-GUBIR 29-25 con fecha del 01 de enero de 2024, comunica a la administración municipal que el inmueble situado en la calle 18 N° 47-160 Torobajo-Pandiaco, con matrícula inmobiliaria No. 240-991, es el único inmueble que cumple los requisitos mínimos para que la Policía Metropolitana pueda llevar a cabo sus actividades diarias de manera adecuada. Este lugar cumple con las condiciones necesarias, como infraestructura para áreas administrativas, espacios verdes, estacionamientos, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, red de voz y datos, plazoletas para formación, garitas y otros espacios.

Esta evaluación también fue confirmada por el Subsecretario de Justicia y seguridad quien ratifica que el mencionado inmueble cumple con los estándares técnicos, de infraestructura y espacios requeridos por la Policia metropolitana de San Juan de Pasto, infraestructura y espacios requeridos por la Policia Metropolitana, como se detalla en el análisis inmobiliario, como se detalla en el oficio No. 1042/014/2024 del 11 de enero de 2024, documentos que forman parte integral del expediente.

En consecuencia, se establece que el predio ubicado en la calle 18 N° 47-160 Torobajo-Pandiaco, con matrícula inmobiliaria No. 240-997, es el único que cumple con los requisitos mínimos para la instalación del complejo policial en cuanto a áreas de estacionamiento, espacios verdes, áreas administrativas, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias y red de voz y datos.

Cabe destacar que la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto ha venido operando en el inmueble de la calle 18 N° 47-160 Torobajo-Pandiaco, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 240-997, adquirido por la sociedad SYSCO S.A.S., identificada con NIT 814.004.954-2 representada legalmente por la Señora LIZETH VIVIANA MEJIA RIASCOS, identicada con cédula de ciudadanía No. 1.087.959.608, expedida en

Yacuanquer (N), según la escritura pública número 6938 del 10 de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del círculo de Pasto. Este inmueble ha sido distribuido de la siguiente manera:

FICHA TÉCNICA
COMANDO POLICÍA METROPOLITANA SAN JUAN DE PASTO

ÁREA CONSTRUIDA				
No.	**BLOQUE**	**DESCRIPCIÓN**	**# PISOS**	**M²**
1	COMANDO	-Comando, Suboficial de Comando, Sala Estratégica. -Ayudantía, Sala CIEPS, Asuntos Jurídicos. -Talento Humano, Historias Laborales, Telemática, Almacén de Telemática, Almacén de Armamento, Archivo.	3	924,75
2	ADMINISTRATIVO	-Subcomando, Comando Operativo, Control Disciplinario, Planeación, Derechos Humanos, MNVCC, Psicología, Jefatura Administrativa, Financiera, Contabilidad, Tesorería, Bienes Raíces, Logística, Movilidad, Contratos, Baterías Sanitarias. -Prevención, CICRI, Comando UNDEMO, Alojamientos UNDEMO, Baterías sanitarias.	2	1.698,27
3	CAOFI	-Comunicaciones Estratégicas, Almacén de Logística, Gimnasio, Alojamiento Oficial y Suboficial de Servicio, Baterías Sanitarias.	1	508,24
4	SIPOL	-Comando SIPOL, Producción Informes de Inteligencia. -Grupo de Operaciones, Seguridad de Instalaciones, Baterías Sanitarias.	2	229,10
5	GUARDIA	-Guardia, Radicación, Atención al Ciudadano.	1	77,39
6	GARITAS	-3 Garitas de Seguridad	1	10,83
			TOTAL	**3.448,58**

ÁREAS COMUNES				
No.	**BLOQUE**	**DESCRIPCIÓN**	**# PISOS**	**M²**
7	PARQUEADERO	Parqueadero Vehículos, Motocicletas y Camiones	0	1.980,00
8	CANCHA DE FUTBALL	Cancha de Futbol	0	720
9	CANCHA DE BOLEIBALL	Cancha de Voleibol	0	206,4
10	ZONAS DURAS	Zonas Duras	0	2.580,00
11	ZONAS VERDES	Zonas Verdes	0	4.050,00
			TOTAL	**5.486,40**

AÑO	CONTRATO No	OBJETO	VALOR CONTRATO
2013	20132645	Otorgar el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 18 no 47-150 pandiaco propiedad del arrendador segÚn escritura publica 6938 del 10 de diciemnre 2003 y certificado de tradicion con matricula no 240997	$17.500.000
2014	20141201	Arrendar el inmueble ubicado en la calle 18 no 47-150 pandiaco segÚn escrituras publica 6.938 del 10 de diciembre del 2003 y certificado de tradicion con matricula no 240-997	$360.000.000
2015	20150820	El municipio de pasto secretaria de gobierno requiere arrendar el inmueble ubicado en la calle 18 no 47-150 pandiaco segÚn escrituras publica 6.938 del 10 de diciembre del 2003 y certificado de tradicion con matricula no 240-997	$ 373.176.000
2016	20160776	El municipio de pasto secretaria de gobierno requiere arrendar el inmueble ubicado en la calle 18 no 47-150 pandiaco segÚn escrituras publica 6.983 del 10 de diciembre del 2003 y certificado de tradicion con matricula no 240-997	$192.510.000
2016	20162824	El municipio de pasto-secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no 47-160 barrio pandiaco según escritura pública del 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del círculo de pasto y certificado de libertad y tradición número no. 240-997. la destinación del bien inmueble objeto del presente contrato será para el fortalecimiento en la operatividad de la policía metropolitana del municipio de pasto.	$192.510.000
2017	20170846	El municipio de pasto - secretaria de gobierno, requiere , arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47 - 160 pandiaco según escritura pública 6.983 de 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del circulo de pasto y certificado de tradición y libertad numero. 240- 997.	$ 396.955.620
2018	20181413	El municipio de pasto, secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47-161 pandiaco segÚn escritura publica 6983 del 10 de diciembre de 2003 de la notaria 4 del circulo de pasto y certificado de libertad y tradicion 240-997	$ 480.000.000
2019	20190977	El municipio de pasto, secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47-160 pandiaco segÚn escritura publica 6938 del 10 de diciembre de 2003 de la notaria 4 del circulo de pasto y certificado de libertad y tradicion 240-997	$501.600.000
2020	20201297	El municipio de pasto -secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47 160 pandiaco según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del circulo de pasto y certificado de tradición y libertad numero no. 240-997.	$555.000.000
2021	20211294	El municipio de pasto secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47 - 160 pandiaco según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del circulo de pasto y certificado de tradición y libertad numero no. 240-997.la destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el apoyo y fortalecimiento de la operatividad de la policía metropolitana de san juan de pasto.el bien inmueble a arrendar, está ubicado en un sector con las condiciones de seguridad requeridas y de fácil acceso para el personal de la policía metropolitana san juan de pasto, portería amplia de ingreso, la cual está permanentemente custodiada cuenta con varios parqueaderos, oficinas, zonas verdes, cafetería, auditorio, condiciones estas requeridas por el organismo de seguridad señalado.el objeto del presente estudio previo se encuentra contemplado en el plan anual de adquisiciones del municipio de pasto.	$568.875.000

2022	20220387	El Municipio de Pasto –Secretaria de Gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la CALLE 18 No. 47 - 160 PANDIACO según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del circulo de Pasto y certificado de tradición y libertad Numero No. 240-997. La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el apoyo y fortalecimiento de la Operatividad de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto. El bien inmueble a arrendar, está ubicado en un sector con las condiciones de seguridad requeridas y de fácil acceso para el personal de la Policía Metropolitana San Juan de Pasto, portería amplia de ingreso, la cual está permanentemente custodiada; cuenta con varios parqueaderos, oficinas, zonas verdes, cafetería, auditorio, condiciones estas requeridas por el organismo de seguridad señalado.	$588.785.624
2023	20231213	El Municipio de Pasto –Secretaria de Gobierno, requiere el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CALLE 18 No. 47 - 160 PANDIACO descrito en la escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del circulo de P asto, con la matricula inmobiliaria No. 240-997 y cedula catastral 52001010301500010000 y con los siguientes linderos Por el frente, con la carretera que de Pasto conduce a Sandoná; por el costado derecho, con propiedades de la Universidad de Nariño; por el costado izquierdo: en parte con lote vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia, y en otra parte con la carrera 47; y por el Fondo, en parte con predio vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia y en otra parte con propiedades del Club Tenis Pasto. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.SGM_BS006.	$653.552.042

Por esa razón se incluyó dentro del proyecto denominado "APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD Y CONTROL VIGENCIA 2024 DEL MUNICIPIO DE PASTO", con el fin de seguir, convocando a todas las autoridades locales competentes en materia de seguridad ciudadana para desarrollar acciones preventivas y de control con el objetivo de preservar la seguridad ciudadana en el Municipio de Pasto de manera que se haga presencia institucional en desarrollo de las competencias de cada una de esas Instituciones tales como Policía Metropolitana, Secretaría de Gobierno, Ejercito Nacional, Migración Colombia, SIJIN, CTI y otras, de esta manera contribuir a mejorar la percepción de seguridad de cada una de las comunidades intervenidas.

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, presidida por el Subsecretario de Justicia y Seguridad, motivo por el cual se requiere incluir esta necesidad en el proyecto "APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD Y CONTROL VIGENCIA 2024 DEL MUNICIPIO DE PASTO".

De esta manera se pretende fortalecer la gestión y el cumplimiento de las diversas actividades de la Administración Municipal, garantizando así el logro de las metas propuestas.

Considerando lo anterior la Secretaria de Gobierno ha destinado los recursos necesarios para el pago de arrendamiento del bien inmueble mencionado, para lo cual ha tenido en cuenta, el IPC para la vigencia 2024, que según los reportes entregados por la DIAN cerro en 11% y considerando que la firma del contrato anterior se realizo por el valor de SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($650.000.000).

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

- **PERFIL E IDONEIDAD DEL CONTRATISTA**

Que atendiendo la necesidad existente, se ha realizado el estudio y evaluación de la documentación presentada por COMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S, identificado con NIT No. 901.698.915-8, representado legalmente por JORGE ENRIQUE RUEDA, identificado con cedula de ciudadanía No. 79056931 expedida en Bogota D.C, se logra determinar que cuenta con certificado de existencia y representación legal vigente, la cual contiene en su objeto social la actividad económica relacionada a: Comprar, vender, arrendar bienes inmuebles y administrarlos, por lo cual, la persona jurídica cuenta con la capacidad e idoneidad para desarrollar a cabalidad el presente objeto contractual.

La realización de este arrendamiento es necesaria toda vez que existe una necesidad latente por parte de la Policía Metropolitana quienes para seguir apoyando y generando estrategias tendientes a buscar y fortalecer la seguridad, la paz y convivencia en el municipio de Pasto, se requiere contar con instalaciones aptas y ajustadas a los requerimientos técnicos que desde el Nivel central se han establecido.

Que las especificaciones técnicas y locativas han sido aprobadas por la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto y al supervisión, verificando que el inmueble cumple y satisface sus necesidades locativas.

PERSPECTIVA FINANCIERA Durante la vigencia del contrato, se cancela un pago anticipado correspondiente al 50% del valor total a la legalización del contrato, es decir la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($325.000.000).

Y cinco (5) cuotas mensualizadas apartir del mes de junio del 2024 correspondientes a canones de arrendamiento por un valor de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($65.000.000)M/CTE,previa presentación de la respectiva orden de pago y constancia del cumplimiento del objeto contractual expedido por el supervisor del mismo.

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

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 pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda

El canon de arredramiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores y los incrementos de ley, para ello se tiene en cuenta el histórico de las contrataciones realizadas con anterioridad así:

AÑO	CONTRATO No	OBJETO	VALOR CONTRATO
2018	20181413	El municipio de pasto, secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47-161 pandiaco segÚn escritura publica 6983 del 10 de diciembre de 2003 de la notaria 4 del circulo de pasto y certificado de libertad y tradicion 240-997	$ 480.000.000
2019	20190977	El municipio de pasto, secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47-160 pandiaco segÚn escritura publica 6938 del 10 de diciembre de 2003 de la notaria 4 del circulo de pasto y certificado de libertad y tradicion 240-997	$501.600.000
2020	20201297	El municipio de pasto -secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47 160 pandiaco según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del circulo de pasto y certificado de tradición y libertad numero no. 240-997.	$555.000.000

2021	20211294	El municipio de pasto secretaria de gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la calle 18 no. 47 - 160 pandiaco según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la notaria cuarta del circulo de pasto y certificado de tradición y libertad numero no. 240-997.la destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el apoyo y fortalecimiento de la operatividad de la policía metropolitana de san juan de pasto.el bien inmueble a arrendar, está ubicado en un sector con las condiciones de seguridad requeridas y de fácil acceso para el personal de la policía metropolitana san juan de pasto, portería amplia de ingreso, la cual está permanentemente custodiada cuenta con varios parqueaderos, oficinas, zonas verdes, cafetería, auditorio, condiciones estas requeridas por el organismo de seguridad señalado.el objeto del presente estudio previo se encuentra contemplado en el plan anual de adquisiciones del municipio de pasto.	$568.875.000
2022	20220387	El Municipio de Pasto –Secretaria de Gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la CALLE 18 No. 47 - 160 PANDIACO según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del circulo de Pasto y certificado de tradición y libertad Numero No. 240-997. La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el apoyo y fortalecimiento de la Operatividad de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto. El bien inmueble a arrendar, está ubicado en un sector con las condiciones de seguridad requeridas y de fácil acceso para el personal de la Policía Metropolitana San Juan de Pasto, portería amplia de ingreso, la cual está permanentemente custodiada; cuenta con varios parqueaderos, oficinas, zonas	$588.785.624

		verdes, cafetería, auditorio, condiciones estas requeridas por el organismo de seguridad señalado.	

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 a los organismos de seguridad y control vigencia 2024 del Municipio de Pasto", radicado en el Banco de Proyectos de la Oficina de Planeación de Gestión Institucional bajo Número 2023520010048 del 12 de diciembre de 2023, en el cual se contempla la contratación objeto de este estudio previo.

Identificación de las partes contractuales:

Arrendador:COMERCIALIZADORA DE CONFECCIONES LUBER S.A.S, identificado con NIT No. 901.698.915-8

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

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1.- OBJETO: El Municipio de Pasto –Secretaria de Gobierno, requiere el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la CALLE 18 No. 47 - 160 PANDIACO descrito en la escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del circulo de Pasto, con la matricula inmobiliaria No. 240-997 y cedula catastral 52001010301500010000 y con los siguientes linderon Por el frente, con la carretera que de Pasto conduce a Sandoná; por el costado derecho, con propiedades de la Universidad de Nariño; por el costado izquierdo: en parte con lote vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia, y en otra parte con la carrera 47; y por el Fondo, en parte con predio vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia y en otra parte con propiedades del Club Tenis Pasto. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.SGM_BS001

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	02 Arrendamiento de instalaciones

				comerciales o industriales

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 del inmueble al arrendatario, lo que se perfecciona con la suscripción del acta de inicio.
2. Entregar materialmente mediante acta el inmueble objeto de arrendamiento a la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, por ser entidad beneficiaria del arrendamiento. En dicha acta quedaran las siguientes obligaciones a cargo de ésta: a) Responder por la matrícula y pago de servicios públicos del inmueble; b) Responder ante el arrendatario por la conservación del inmueble de conformidad con la ley, salvo su deterioro natural y obvio; c) La Policía Nacional Metropolitana se comprometerá en el acta de entrega material del bien, al aseguramiento del mismo, por responsabilidad civil y demás que se deriven de su naturaleza de conformidad con la ley. d) Las demás que se hubieren establecido entre las partes.
3. Realizar las adecuaciones locativas necesarias para el buen correcto y funcionamiento del inmueble, inclusive las necesarias para evitar deterioro del mismo.
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:

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: SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS M /CTE($650.000.000)

4.1.- FORMA DE PAGO: El pago del valor del contrato sera cancelado de la siguiente manera:

El valor del presente Contrato corresponde a la suma de: SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M /CTE($650.000.000)

La Entidad Estatal Contratante pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma:

Un pago anticipado correspondiente al 50% del valor total a la legalización del contrato, es decir la suma de TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($325.000.000).

Y cinco (5) cuotas mensualizadas apartir del mes de junio del 2024 correspondientes a canones de arrendamiento por un valor de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($65.000.000)M/CTE,previa presentación de la respectiva orden de pago y constancia del cumplimiento del objeto contractual expedido por el supervisor del mismo.

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

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 pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda
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 31 de octubre de 2024.

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

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

CDP No.	FECHA	CUENTA No.	DENOMINACIÓN	VALOR CDP	VALOR AFECTAR
2024000076	03/01/2024	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / Icld / GOBIERNO TERRITORIAL GOBIERNO TERRITORIAL / GOBIERNO FORTALECIMIENTODELA CONVIVENCIAYLASEGU RIDADCIUDADANA/DO CUMENTOSPLANEACION /GOBIERNO	$290.000.000	$290.000.000
2024000076	03/01/2024	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing / Nivel Central / R.F ICLD /GOBIERNOTERRITORIAL FORTALECIMIENTODELA CONVIVENCIAYLASEGU RIDADCIUDADANA/DO CUMENTOSPLANEACIÓN /GOBIERNO	$360.000.000	$360.000.000
TOTAL				**$650.000.000**	**$650.000.000**

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	ASIGNACION DEL RIESGO	
		MUNICIPIO	CONTRATISTA
FINANCIEROS	Financiamiento del contrato (contratista)		**x**
OPERACIONALES	Accidentes de trabajo y o enfermedad profesional		**x**
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		**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:

El Arrendador se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas favor de la Entidad Estatal contratante, con ocasión de la ejecución del contrato, de acuerdo con la información de la siguiente tabla:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento del contrato	20% del valor total del contrato	igual a la duración del contrato y seis (6) meses más.
Pago anticipado	100% del valor del monto del anticipo.	Hasta la liquidación del contrato.

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 ó NIT
- Copia de Libreta Militar, solo para hombres menores de 50 años
- 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).
- Escritura Pública del inmueble.
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble.
- Certificado de Existencia y representación legal.

MILTON MAURICIO ROSERO INSUASTI
Secretario de Gobierno Municipal

Revisó: Emerson Javier Mejia Rivas
Asesor Jurídico de Secretaria de Gobierno

Giovanny Alberto Guerrero Salas
Subsecretario de Justicia y seguridad.

Powered by CamScanner