FECHA: 05 DE AGOSTO DE 2024
DE: JAIME ANDRES RUA ZAMBRANO - SECRETARIO DE GOBIERNO
PARA: SECRETARIA GENERAL - OFICINA DE CONTRATACIÓN

A. ASPECTOS TÉCNICOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Municipio de Duitama a través de la Secretaría de Gobierno, debe realizar las acciones para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1098 de 2006 *"Código de Infancia y Adolescencia"*, impulsados específicamente a lo relacionado con el funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA), el cual funciona en el perímetro urbano de la ciudad de Duitama.

Es así como dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1098 de 2006, se establece la necesidad de proveer un inmueble adecuado en el cual se puedan alojar transitoriamente a los adolescentes infractores. Este sitio debe contar con unas instalaciones que ofrezcan condiciones dignas a quienes se encuentren allí, motivo por el cual se hace necesario suscribir contrato de arrendamiento de un inmueble al servicio del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).

Dentro de las obligaciones derivadas de la mencionada ley 1098 de 2006, está la de proveer un inmueble adecuado y seguro, en el que se puedan alojar transitoriamente los adolescentes infractores, teniendo en cuenta la limitación que tienen los municipios en materia presupuestal, es preciso aunar esfuerzos que les faciliten cumplir con sus obligaciones frente a la ley de la infancia y la adolescencia y frente a las políticas del gobierno nacional sobre la materia.

De esta manera, se pretende que los funcionarios encargados de administrar justicia y las diferentes entidades del Estado que laboran en el mencionado centro atiendan la problemática de los menores infractores de la Ley Penal, gocen de un ambiente seguro, saludable y adecuado.

1.2. Justificación:

La presente contratación se fundamenta en la Ley 80 de 1993 y sus Decretos reglamentarios, de la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 y demás normas vigentes, en las cuales se reglamenta que el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles se somete a la modalidad de contratación directa.

En concordancia a los lineamientos del Acuerdo municipal No. 009 del 31 de mayo de 2024, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo "PRIMERO DUITAMA 2024-2027", dentro del cual se traza como línea estratégica 4: *"En Duitama primero un gobierno eficiente, transparente y con justicia social"; componente: 4.3. Promoción al acceso a la justicia,* cuyo programa es: 4.3.3. Promoción al acceso a la justicia identificando el siguiente objetivo: *"Fortalecer el acceso a la justicia para los ciudadanos, con un enfoque especial en las personas en situaciones vulnerables mediante la implementación de servicios integrales y actividades que eliminen las barreras existentes y garanticen la protección y el restablecimiento de sus derechos"*, el municipio de Duitama a través de la Secretaría de Gobierno, en lo que tiene que ver al mejoramiento administrativo, contempla como objetivo especial, incrementar la capacidad administrativa e institucional, implementando sistemas y procesos administrativos que garanticen racionalidad, eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación del servicio público, por lo que es posible, viable y necesario gestionar los proyectos de inversión y suscribir los contratos necesarios para su efectiva y eficiente ejecución, teniendo como fundamento la prevalencia de derechos de los niños, niñas y adolescentes.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario que el municipio de Duitama como ente territorial administrador para el funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA) ubicado en la ciudad de Duitama, contrate el arrendamiento para el funcionamiento del mismo y de esta manera propender por el goce de un ambiente adecuado tanto para los adolescentes que se encuentren allí, como para los funcionarios que laboran en el referido centro, garantizando a su vez el goce de los derechos fundamentales y de los derechos humanos prevalentes de los adolescentes que se encuentren transitoriamente aprehendidos como infractores de la Ley penal, en las condiciones establecidas en el artículo 191 de la Ley 1098 de 2006 *"Por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia"*; es decir, aquellos menores que sean sorprendidos en flagrancia en actos delincuenciales.

Por lo referenciado, se adelanta la presente Contratación Directa, teniendo en cuenta que se requiere el servicio de manera urgente y continuada, debido a que dentro de las instalaciones se encuentra ubicada la Fiscalía de Infancia y Adolescencia con su respectivo personal de apoyo, quienes necesitan de un inmueble para atender el servicio prestado, en periodo ininterrumpido, los 365 días del año.

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), el Municipio de Duitama es una entidad pública obligada a dar aplicación del Estatuto General de Contratación, en atención a lo dispuesto en el artículo 32 de la misma ley, *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el* ***derecho privado*** *o en disposiciones especiales, o* ***derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, …"*** *(Negrilla fuera del texto*). En el mismo sentido, *el ARTÍCULO 13, preceptúa que: (…) "Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y* ***civiles pertinentes****, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (subrayado personal). De igual manera el* ***ARTÍCULO 40*** define que: *(…) "Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales ***podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes****, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración.* ***(****Negrilla fuera del texto*).

Ahora bien, dentro de lo anterior, se puede inferir que la legislación colombiana no cuenta con normatividad o criterio específico sobre el incremento del arrendamiento de un inmueble destinado a unidad de oficinas y carceletas, por lo cual las partes deben acordar el valor del arrendamiento al momento de suscribir el respectivo contrato. En efecto, la entidad está facultada para celebrar el contrato y definir los acuerdos que le permitan destinar y hacer uso del bien objeto de arrendamiento para el funcionamiento Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).

En consecuencia, el valor del contrato se sustenta en que en años anteriores se estaba contratando el arrendamiento de un inmueble comercial que si bien constaba de tres niveles, solo se encontraba en óptimo funcionamiento el primer piso; así las cosas, para esta vigencia se toma en arrendamiento y en conjunto todo el inmueble de tipo comercial que consta de tres niveles, distribuidos de la siguiente manera: el primer piso cuenta con tres (03) oficinas, (01) un archivo, (02) dos carceleras, cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, cuarto de vestier para vigilancia, sala de espera, recepción para vigilante; *segundo

piso consta de seis(6) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños; *tercer piso consta de un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. El inmueble se destinará para el funcionamiento del centro de servicios judiciales de esta ciudad. De otro lado, téngase en cuenta que el presente estudio de mercado establece el canon de arrendamiento del inmueble descrito en el párrafo anterior, para un periodo de cuatro (04) meses y veintiséis (26) días, es decir, el valor asciende a la suma de **NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS ($91.636.350,00),** el cual se identifica con número de matrícula inmobiliaria No.074-4669, código catastral No.010001160010000, el cual cuenta con un área título de 165 mts2 y un área catastral actual IGAC de 162 mts2 y se encuentra ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama. Así mismo, se establece que se encuentra determinado por los siguientes linderos: POR EL FRENTE con la calle 13, en una extensión de 6,72 mts; POR EL COSTADO IZQUIERDO con predio de ISMAEL MARIÑO, en una extensión de 19,50 mts; POR EL FONDO con la sucesión de HERACLIO GUEVARA, en una extensión de 11,83 mts; POR EL COSTADO DERECHO con predios de ADELAIDA ALBARRACIN, antes hoy con sus herederos en escuadra con las siguientes medidas 5,74 mts, 1,50 mts, 3,42 mts para una extensión total de 19.50 mts y encierra.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El Municipio de Duitama, ha venido suscribiendo contratos con objeto similar, los cuales han sido liquidados y su cumplimiento ha sido satisfactorio, el valor de los mismo se ha pactado de acuerdo con el tiempo de ejecución y los servicios requeridos, dejando como resultado el siguiente récord:

NUMERO DE CONTRATO	*OBJETO*	*VALOR*	*PLAZO*
CDA-20200007	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2020 PARA EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓNA ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$63.000.000,00	5 MESES Y 29 DIAS
CDA-20210003	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2021 PARA EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA (CESPAS).	$11.822.219,00	56 DIAS
CDA-20230003	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA (CESPA) VIGENCIA 2023.	$126.000.000,00	9 MESES
CDA-20240004	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$34.363.650,00	3 MESES

Para dar continuidad a la contratación del mismo inmueble, se deja constancia de que se encuentra ubicado en la zona central de la ciudad, el cual consta de tres niveles distribuidos de la siguiente manera: el primer piso cuenta con tres (03) oficinas, (01) un archivo, (02) dos carceleras, cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, cuarto de vestier para vigilancia, sala de espera, recepción para vigilante; *segundo piso consta de seis (6) oficinas, un (01)

archivo y dos (02) baños; *tercer piso consta de un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños, el cual es de fácil acceso, tiene una adecuada ventilación natural, suficiente iluminación y se encuentra acondicionado para el funcionamiento del CESPA, el bien inmueble cumple con las especificaciones de seguridad requeridas.

Cabe mencionar que el hecho de cambiar de inmueble generaría suspensión automática del servicio, traumatismos en la atención de la población favorecida, del cual se predica y recuerda se trata de atención a menores de edad, costos de traslado, reubicación de la sede y un gasto adicional para la entidad.

1.3. CÓDIGO UNSPSC

71161202 - SERVICIOS DE OPERACIONES DE ARRIENDO

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR Y OTROS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Objeto:

CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA (CESPA)

2.2. Tipo de Contrato a Celebrar:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.3. Plazo

CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DIAS CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO, SIN QUE SUPERE LA VIGENCIA 2024

2.4. Lugar de ejecución

CALLE 13 No.17-41 MUNICIPIO DE DUITAMA

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. Perfil

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

3.2. Estudio

N/A

3.3. Experiencia

N/A

3.4. Obligaciones Específicas del Arrendador

1. El arrendador se obliga a entregar al arrendatario el inmueble ubicado Duitama, identificado con número de

matrícula inmobiliaria No.074-4669, código catastral No.010001160010000, el cual cuenta con un área título de 165 mts2 y un área catastral actual IGAC de 162 mts2 y se encuentra ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama. encuentra determinado por los siguientes linderos: POR EL FRENTE con la calle 13, en una extensión de 6,72 mts; POR EL COSTADO IZQUIERDO con predio de ISMAEL MARIÑO, en una extensión de 19,50 mts; POR EL FONDO con la sucesión de HERACLIO GUEVARA, en una extensión de 11,83 mts; POR EL COSTADO DERECHO con predios de ADELAIDA ALBARRACIN, antes hoy con sus herederos en escuadra con las siguientes medidas 5,74 mts, 1,50 mts, 3,42 mts para una extensión total de 19.50 mts y encierra. Inmueble de tipo comercial que consta de tres niveles, distribuidos de la siguiente manera: el primer piso cuenta con tres (03) oficinas, (01) un archivo, (02) dos carceleras, cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, cuarto de vestier para vigilancia, sala de espera, recepción para vigilante; *segundo piso consta de seis (6) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños; *tercer piso consta de un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. El inmueble se destinará para el funcionamiento del centro de servicios judiciales de esta ciudad.

2. En el caso de venta del inmueble o del espacio proporcionado, el arrendador se obliga a comunicar al adquirente la vigencia del contrato. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del presente contrato por la totalidad de la duración pactada en sus mismos términos y condiciones.
3. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la entidad.
4. Realizar el mantenimiento a las instalaciones locativas en caso de deterioro natural
5. Realizar las adecuaciones requeridas en el inmueble para el desarrollo del contrato de arrendamiento, con el fin de tener un óptimo funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).
6. Realizar el pago de los servicios de agua y luz.
7. Liberar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble arrendado, mantener a la entidad contratante libre de cualquier daño o perjuicio originado por reclamaciones de terceros
8. Mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
9. Iniciar en el corto plazo paralelamente a la suscripción del contrato de arrendamiento, las respectivas adecuaciones locativas, reparaciones y mantenimiento del inmueble para la adecuada prestación del servicio de CESPA; las cuales han sido consignadas en el acta de visita de inspección realizada el día 11 de enero de 2024, siendo las 9:00:00 a.m.
10. Realizar los trabajos de mantenimiento, adecuación y/o reparación en horarios diferentes a los laborales, es decir, únicamente los fines de semana, con el fin de no interrumpir las actividades que allí se desarrollan.

3.5 Obligaciones generales del Arrendador

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5 de la ley 80 de 1993
2. Previo a la ejecución del contrato, suscribir acta de inicio con el supervisor designado y radicar el documento original en la oficina de contratación del municipio dentro de los tres (3) días hábiles siguiente para efectos de publicación y reporte a entes de control.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor, en los formatos aprobados para tal fin.
5. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
6. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
7. Presentar los certificados de pago de aportes al sistema general de seguridad social y de parafiscales de conformidad a la normatividad vigente. Incluido el pago de aportes a ARL para la cual el contratista deberá realizar la afiliación de manera directa ante la administradora de riesgos laborales de su preferencia.

3.6 Obligaciones del Arrendatario

1. Expedir el certificado de Registro Presupuestal del contrato.
2. Efectuar los pagos estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstas en el mismo.
3. Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas.
4. Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato.
5. Suministrar al CONTRATISTA la información requerida para el desarrollo del objeto contractual.
6. Vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente contrato.

4. EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR

NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS ($91.636.350,00).

4.2 FORMA DE PAGO

Los pagos se realizarán así: mediante Cinco (05) actas parciales, las cuatro (04) primeras por valor de VEINTE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS ($20.363.633,33) M/CTE y una última por la suma de DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISÉIS PESOS CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS ($10.181.816,67) M/CTE, previa suscripción de acta parcial FORMATO GC-F006 e informe de supervisor FORMATO GC-F007, junto con el pago de seguridad social: salud, pensión y riesgos laborales. Para el pago final se requerirá de manera adicional la presentación del acta de recibo final, en formato R-GJ-007 en el que conste recibo a satisfacción del objeto contractual por parte del supervisor; así mismo se acompañará de la respectiva acta de liquidación en formato R-GJ-002

4.2. Rubro Presupuestal:

Atención para Adolescentes en el Sistema de Responsabilidad Penal (CESPAS)

4.3. Código Presupuestal:

2.3.1.41.02.1500.01

5. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo de la Doctora NORMA YAMILE VILLAMIZAR MENDIVELSO, Comisaria Segunda (2°) de Familia y/o quien haga sus veces

B. ASPECTOS JURÍDICOS Y COMPLEMENTARIOS

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

CONTRATACIÓN DIRECTA ACORDE CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 1150 DE 2007; EL DECRETO 1510 DE 2013, ARTÍCULO 83 Y EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO 1082 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11

7. RIESGOS DEL CONTRATO Y AMPAROS MINIMOS

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, donde el arrendatario es el municipio de Duitama, se considera improcedente que el arrendador asuma algún tipo de garantías, sin embargo, cualquier evento o intento de incumplimiento, se resolverá de acuerdo con la normatividad administrativa y en caso de inexistencia, bajo las normas civiles y/o comerciales previamente establecidas.

ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
JUAN CARLOS CRUZ MARTINEZ	JAIME ANDRES RUA ZAMBRANO	JAIME ANDRES RUA ZAMBRANO
APOYO JURÍDICO - CONTRATISTA SECRETARÍA DE GOBIERNO	SECRETARIO DE GOBIERNO	SECRETARIO DE GOBIERNO