ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
(Artículo 25 numeral 7 y 12 L. 80 DE 1993, LEY 1150 DEL 2007 ARTICULO 2º PARÁGRAFO 1 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ASUNTO: ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Que el Artículo 311 de la Constitución Política de Colombia señala que a los "municipios, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

Que el alcalde en cumplimiento a las funciones y atribuciones establecidas en la constitución y en la ley 1551 de 2012, artículo 29, literal d) numeral 5, que señala: "Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables", suscribirá el presente contrato.

Dentro de la Estructura del Estado, definida por la Constitución Política de 1991, se encuentra el Ministerio Público, como un órgano de control, cuyo director supremo es el Procurador General de la Nación. A dicho órgano le "corresponde la guarda y promoción de los derechos humanos, la protección del interés público y la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas". Es ejercido "por el Procurador General de la Nación, por el Defensor del Pueblo, por los procuradores delegados y los agentes del ministerio público, ante las autoridades jurisdiccionales, por los personeros municipales y por los demás funcionarios que determine la ley…"

Los personeros como servidores públicos del orden municipal pertenecen a la estructura orgánica y funcional de las respectivas personerías, organismos que forman parte del nivel local pero no pertenecen a la administración municipal, y por ser las personerías parte del nivel municipal el salario y prestaciones sociales del personero se pagan con cargo al presupuesto del municipio, de conformidad con el artículo 177 de la Ley 136 de 1994.

Las personerías municipales cumplen un rol fundamental en la protección de los derechos humanos y la guarda de los principios del estado social de derecho, así como para la vigencia de la moralidad administrativa y la defensa de los intereses de las comunidades locales. Es por ello que la procuraduría general de la Nación las considera pieza fundamental del engranaje del ejercicio del Ministerio Público, no solo porque así lo ordena la Constitución al definirlas como sus agentes en todos y cada uno de los municipios, sino porque así lo amerita la larga tradición de servicio a las comunidades de las de las personerías municipales.

La personería como ente de control y vigilancia del gobierno local le competen importantes atribuciones de defensa, protección y promoción de los derechos humanos, de salvaguardar el interés general y de la prevalencia del bien común; de control disciplinario sobre los funcionarios municipales y de colaborador de la justicia. Estas tareas son definitivas para que los ciudadanos perciban que en verdad viven en una democracia real y efectiva, que las leyes no son letra muerta y que las autoridades están es para su servicio y no para salvaguardar intereses particulares.

El personero debe asegurar que el derecho a la vida se respete de manera íntegra en su municipio, así como los demás derechos fundamentales vinculados a ejercicio de las libertades públicas y al debido proceso. Para ello debe cooperar con las autoridades competentes y llamar la atención de los niveles regionales y nacionales del gobierno para

Edificio Antonio de la Torre y Miranda. Cl 27 # 3 - 16 Montería - Córdoba Tel. 604 791 07 20 www.monteria.gov.co

que en su municipio se proteja a todas las personas su integridad personal y el ejercicio de las libertades.

Así mismo, la función básica de las personerías es la de ejercer el control administrativo del municipio, sin perjuicio de sus atribuciones en materia de Ministerio Público, las cuales se encuentran contempladas en el artículo 178 de la Ley 136 de 1994.

Que el Municipio de Montería, mediante contrato LP-SIM-010-2023, que tiene por objeto: "ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PRIMERO Y SEGUNDO PISO DEL EDIFICIO DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA LA SEDE DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE MONTERÍA", se están realizando adecuaciones a las instalaciones donde funciona la Personería Municipal, por lo anterior es deber del Municipio garantizar el espacio para el cabal funcionamiento de esta dependencia.

Que el Municipio de Montería, no cuenta con un espacio para el funcionamiento temporal de las dependencias de la Personería Municipal, conforme al certificado anexo expedido por el Jefe de la oficina de Almacén, razón por la cual, se procede a realizar el arriendo de un bien inmueble que cumpla con las condiciones de espacio que permitan el funcionamiento de dicho despacho, para lo cual se requiere, un área mínima de 110 M2, que cuente con excelentes vías de acceso, con mínimo siete (07) cubículos u oficinas, construidas en mampostería/concreto, con cubierta y pisos, puertas y ventanas, cuatro (04) baños, una (01) zona de labores, y que cuente con las prestación de servicios públicos domiciliarios (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Aseo y gas natural).

Que se realizaron y radicaron solicitudes de cotización mediante correos electrónicos a diferentes inmobiliarias que operan en el Municipio de Montería**, ARAUJO Y SEGOVIA, EN CASA FINCA RAIZ S.A.S Y VISION INMOBILARIA** y solo se recibió una cotización, con el fin de determinar los precios en el mercado de un inmueble que cumpliera con las especificaciones necesarias para el funcionamiento de las oficinas de la Personería Municipal de Montería, esto es, un bien inmueble con excelentes vías de acceso y servicios públicos esenciales (energía eléctrica, agua, aseo, alcantarillado y gas natural).

Que, con ocasión al ejercicio de cotización adelantado por esta administración, se recibió la siguiente cotización:

VALOR COTIZADO POR VISION INMOBILARIA	VALOR COTIZADO POR ARAUJO Y SEGOVIA	VALOR COTIZADO POR EN CASA FINCA RAIZ S.A.S
$ 8.000.000	No presentó cotización	No presentó cotización

Que al verificarse las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Montería y al realizarse el análisis de la cotización presentada por la inmobiliaria arriba señalada, se pudo determinar que la cotización se ajusta a las características mínimas exigidas por la administración y siendo la única oferta presentada.

De acuerdo con lo anterior, el Municipio de Montería, tiene la necesidad de contratar con una persona jurídica, un bien inmueble cuyas características principales son: un área mínima de 110 M2, que cuente con excelentes vías de acceso, con mínimo siete (07) cubículos u oficinas, construidas en mampostería/concreto, con cubierta y pisos, puertas y ventanas, cuatro (04) baños, una (01) zona de labores, y que cuente con la prestación de servicios públicos domiciliarios (Energía Eléctrica, Agua, Alcantarillado, Aseo y gas natural), cuyas características físicas permitan, la acomodación y/o ubicación de la personería municipal de Montería.

Que este proceso se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Montería.

Edificio Antonio de la Torre y Miranda. Cl 27 # 3 - 16 Montería - Córdoba Tel. 604 791 07 20 www.monteria.gov.co

En razón a lo anterior, la administración Municipal suscribirá contrato de arrendamiento con el fin de satisfacer la necesidad antes expuesta.

2.- EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDAS Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO POR CONTRATAR: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE MONTERÍA.

2.2. De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas el proceso de selección se clasifica de la siguiente manera**:**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES O INDUSTRIALES

2.3. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO: Para efectos de dar cumplimiento a la necesidad antes descrita se requiere el siguiente bien inmueble.

UBICACIÓN	Carrera 5 N 23-26 LOCAL #101
MATRICULA INMOBILIARIA	140-93643
REFERENCIA CATASTRAL	010200000190090190000000 9
ÁREA TOTAL	
DESCRIPCIÓN: CABIDA	LOCAL 101 PRIMER PISO CON AREA DE 344,58 M2 CON COEFICIENTE DE 34,88%
DESCRIPCIÓN	UN ÁREA MÍNIMA DE 110 M2, QUE CUENTE CON EXCELENTES VÍAS DE ACCESO, CON MÍNIMO SIETE (07) CUBÍCULOS U OFICINAS, CONSTRUIDAS EN MAMPOSTERÍA/CONCRETO, CON CUBIERTA Y PISOS, PUERTAS Y VENTANAS, CUATRO (04) BAÑOS, UNA (01) ZONA DE LABORES, Y QUE CUENTE CON LAS PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS (ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, ALCANTARILLADO, ASEO Y GAS NATURAL)
SERVICIOS PÚBLICOS	EL INMUEBLE CUENTA CON LOS SERVICIOS PUBLICOS REQUERIDOS PARA SU BUEN FUNCIONAMIENTO (ENERGÍA ELÉCTRICA, AGUA, ASEO, ALCANTARILLADO Y GAS NATURAL).

2.4. AUTORIZACIONES PARA CONTRATAR: El Alcalde del Municipio de Montería se encuentra facultado por la Constitución y la ley para celebrar el presente contrato.

2.5. PERMISOS Y LICENCIAS: Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato no se hace necesario contar con permisos y licencias.

2.6. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se trata de un contrato de arrendamiento de inmuebles no descrito específicamente en la Ley 80 de 1993, pero autorizado por esta, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 32.

2.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. El inmueble no debe tener litigios pendientes y en cualquier caso el arrendador saldrá al saneamiento.
2. Mantener en el inmueble los servicios públicos, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para los fines convenidos.
3. Mantener en óptimas condiciones los bienes que se entregan.
4. Suscribir junto con el arrendamiento, el acta de entrega del inmueble en la que conste el inventario de este.
5. Pagar el impuesto predial unificado del bien inmueble objeto de arrendamiento correspondiente a la vigencia 2023, así como cualquier otro tributo que por mandato legal deba ser sufragado. Deberá aportarse para efectos del pago anticipado, el comprobante de pago de este concepto.

Edificio Antonio de la Torre y Miranda. Cl 27 # 3 - 16 Montería - Córdoba Tel. 604 791 07 20 www.monteria.gov.co

6. Realizar el mantenimiento y efectuar las reparaciones que requiera el inmueble en desarrollo del contrato de arrendamiento.
7. Efectuar las reparaciones necesarias
8. Radicar oportunamente la cuenta de cobro y/o factura, en compañía de la documentación exigida por la entidad estatal para el pago del canon de arrendamiento correspondiente.
9. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en las disposiciones de derecho privado aplicables a este tipo de contrato.

2.7 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento.
3. Mantenerse al día con los pagos de los servicios públicos.
4. Entregar al supervisor del contrato los comprobantes de pago de las facturas canceladas.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal contratante.
6. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
8. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
9. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
10. Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en las disposiciones de derecho privado aplicables a este tipo de contrato.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA: La modalidad de selección del contratista a utilizar en este caso, es la Contratación Directa, teniendo en cuenta que lo que se pretende celebrar es un contrato de Arrendamiento, que es una de las causales que prevé la Ley 1150 de 2007 para optar por esta modalidad de contratación.

3.2. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN ESTA MODALIDAD DE SELECCIÓN: Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, lo constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993, modificado por la Ley 1150 de 2007, el cual dispone que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de méritos y Contratación Directa.

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993, modificado por la Ley 1150 de 2007, el cual dispone que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de méritos y Contratación Directa.

Igualmente establece esta disposición, en el numeral 4, que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: *"(…) i.) El arrendamiento adquisición de inmuebles (…)".*

En tal sentido, el Decreto reglamentario 1082 de 2015, dispone en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 *que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública*.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE.

4.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor total del contrato a celebrar no podrá exceder la suma de **VEINTIUN MILLON TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($21.333.333) MCTE**, incluido retención en la fuente y gravámenes o descuentos.

El canon mensual de arriendo corresponderá a la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000) MCTE**

4.2. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO: Para el cálculo del presupuesto de los bienes del objeto del presente proceso, se tuvo en cuenta precios del mercado de acuerdo con los valores cotizados por las empresas que prestan el servicio a contratar, en consideración, además, al cumplimiento de las condiciones técnicas mínimas exigidas por la entidad:

ITEM	VISION INMOBILIARIA	ARAUJO Y SEGOVIA	EN CASA FINCA RAIZ S.A.S
Precio actual mensual del canon de arrendamiento	$ 8.000.000,00	No presentó cotización	No presentó cotización

Teniendo en cuenta lo anterior, se tomó el único valor cotizados de canon de arrendamiento mensual y se procedió a calcular el valor de este proceso contractual, multiplicando dicho valor por el plazo de ejecución.

Nota: Hará parte integral de este estudio, el análisis de costos realizado al interior del estudio del mercado, elaborado por Economista Contratista de la Secretaria General

EL RUBRO: El rubro que compone la contratación es el 2.1.2.02.02.007 (servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.) DISPONIBILIDAD No. 24001581 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2024, por valor de ($ 43.200.000).

4.4. FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato se cancelará de la siguiente manera: A) DOS (02) PAGOS MENSUALES, correspondientes a la suma de **OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000) MCTE**, mes vencido y un pago final por valor de **CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($5.333.333)**. **PARÁGRAFO PRIMERO**: Este valor no incluye el pago de servicios públicos. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Para efectos del pago de cada una de las cuentas de cobro, con excepción de la primera, éstas deberán estar acompañadas de la documentación que exige la Secretaria General Municipal y demás dependencias responsables del asunto. Para tal efecto deberá presentar los siguientes documentos: 1) Informe de ejecución de actividades desarrolladas, expedido por el arrendador contratista. 2) Certificado de cumplimiento a satisfacción expedido por el supervisor del contrato. 3) Planillas y/o soportes de pago de seguridad social y parafiscales, así como certificado expedido por contador o revisor fiscal de paz y salvo por estos conceptos.4) Recibo de pago, debidamente cancelado de los impuestos o estampillas a que tenga lugar el presente contrato, si a ello hubiere lugar. **PARÁGRAFO TERCERO**: Para el caso del último pago, **EL CONTRATISTA** deberá presentar informe final de ejecución, el cual dará cuenta de todas y cada una de las actividades ejecutadas en desarrollo del objeto contractual durante la vigencia de este, la certificación del supervisor donde conste el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas de este contrato, acta final de ejecución y acta de liquidación del contrato.

4.5 PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo para la ejecución del presente contrato será de **DOS (02) MESES Y VEINTE (20) DIAS**. Dicho plazo se contará a partir de la suscripción del Acta de Inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Edificio Antonio de la Torre y Miranda. Cl 27 # 3 - 16 Montería - Córdoba Tel. 604 791 07 20 www.monteria.gov.co

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, el lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física y de accesibilidad.

6.EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el artículo 17 y en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y siguiendo los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente- procedió a realizar el análisis de riesgos y la forma de mitigarlos, así:

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS:

RIESGO	DEFINICIÓN	ASIGNACIÓN	NIVEL	FORMA DE MITIGARLO
INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	OCURRE CUANDO POR CAUSA IMPUTABLE AL CONTRATISTA, ACAECE EL INCUMPLIMIENTO TOTAL O PARCIAL DEL CONTRATO O EN SU DEFECTO EL CUMPLIMIENTO TARDÍO O DEFECTUOSO DEL MISMO.	CONTRATISTA	ALTO	EL CONTRATISTA DEBERÁ CONSTITUIR PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO A FIN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS SUFRIDOS POR LA ENTIDAD ESTATAL DEBIDO AL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Para garantizar las obligaciones emanadas del contrato a celebrar, el contratista deberá otorgar los siguientes amparos a favor del Municipio de Montería:

a) EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO, en cuantía igual al 10% del valor total del mismo, por el termino de ejecución del contrato y seis (6) meses más, posteriores a la fecha del acta de finalización del contrato.

8.INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo de la República de Colombia, esta contratación no está cobijada por los respectivos acuerdos negociados por Colombia y que aún están vigentes.

9. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión de la ejecución del objeto contractual será ejercida por la Secretaría de General del municipio de Montería, toda vez que por la naturaleza del objeto no se requieren conocimientos especializados se ameriten la contratación de una interventoría externa.

Por todo lo anterior consideramos importante y conveniente se realice la presente contratación.

Para constancia se firma en Montería, a los tres (03) días del mes de octubre de 2024

Atentamente,

Firmado digitalmente por DANIEL EDUARDO PATRON PEREZ

DANIEL EDUARDO PATRON PEREZ
SECRETARIO DE GENERAL
MUNICIPIO DE MONTERIA

Proyectó: Gabriel Corrales – Abogado SGM

Edificio Antonio de la Torre y Miranda. Cl 27 # 3 - 16 Montería - Córdoba Tel. 604 791 07 20 www.monteria.gov.co