ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

DEPENDENCIA:	SECRETARIA GENERAL - SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA
CONTRATACIÓN DIRECTA NO.	SG-AAI-013-2024
OBJETO CONTRACTUAL	2024R-2185 ALQUILER DE CUARTO FRIO, CAMARA FRIGORIFICA, LABORATORIO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE ANFITEATRO FORENSE; EN CUMPLIMIENTO DEL COMODATO Nro. 1224 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2020; SUSCRITO POR EL MUNICIPIO DE CUCUTA Y MEDICINA LEGAL.
FECHA DE ELABORACIÓN:	OCTUBRE DE 2024

De acuerdo a lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Secretaria General y la Secretaria de Gobierno Del Municipio De San José De Cúcuta, presenta los respectivos estudios previos, que constituyen el soporte del presente Proceso de Contratación.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD Y FORMA DE SATISFACERLA

1. NECESIDAD

Que, en la constitución política, al tenor del artículo 2°, determina como fines esenciales del estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

Que dentro de la Misión Institucional del Municipio de San José de Cúcuta, está la Prestación del Servicio Público en general a la población del ente territorial a través de las diferentes Secretarias de Despacho, Subsecretarias y Departamentos Administrativos que conforman la administración Municipal, con el fin de desarrollar los planes, programas y proyectos de inversión enmarcados dentro del Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027: "CÚCUTA PERSEVERANTE. SEGURA Y PRODUCTIVA".

Que los estudios previos son la etapa fundamental para el desarrollo de los diferentes procesos contractuales y que los mismos deben estar soportados sobre los hechos reales de las necesidades, pero especialmente deben acoger los lineamientos legales establecidos por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2011, decreto 1082 de 2015.

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO UNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACION NACIONAL", norma que en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, enuncia entre otros, que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato, se realiza el presente análisis de conveniencia para incorporar al proceso contractual.

Que mediante comodato o préstamo de uso No. 1224 – 2020, suscrito entre el MUNICIPIO y EL Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses, en concordancia con las obligaciones de las partes (clausula 5, numeral c), se establece que EL COMODANTE, en este caso EL MUNICIPIO, debe efectuar las obras de mayor complejidad para el buen funcionamiento de la sede de Medicina Legal, dicho lo anterior y como quiera que se hace necesario atender esta obligación y garantizar el normal funcionamiento del INMLCF, se busca realizar una adecuación y mejora en esta área.

Que la Secretaria de Gobierno, llevará a cabo la intervención en la adecuación y mantenimiento de la sede donde funciona el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses en adelante, para lo cual, generó el proceso contractual SG-MC- 005-2024 CONTRATO DE OBRA PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES (INMLCF), UBICADAS EN EL CEMENTERIO CENTRAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, cuyo uso exclusivo es la práctica de necropsias medico legales.

Que, en atención a la necesidad que presenta el espacio donde funciona la sede del INMLCF, se publicó el proceso contractual en la Plataforma Secop II y conforme al cronograma se estima que el día 04 de octubre de 2024 esté adjudicado y el inicio de ejecución se proyecta a partir de la próxima semana, esto depende de los acuerdos con Medicina Legal.

Que, para efectos de ejecución de las obras tendientes a la intervención en la adecuación y mantenimiento de la sede, surge la necesidad de reubicar transitoriamente al Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses para que pueda adelantar las necropsias medico legales. Conforme a los espacios de diálogo con el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses, tendientes a socialización de la obra de adecuación y mantenimiento de la sede donde actualmente prestan sus servicios, el director del instituto ha manifestado que anteriormente la entidad estatal suscribió los contrato No. 130 de 2012, No. 225 de 2023, No. 0482 de 2014, que tenían como finalidad la prestación del servicio de tanorexia, durante el tiempo de ejecución de adecuación de la sede.

Que en atención a lo expresado por el director de Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses regional Cúcuta, se requirió a la Funeraria Rincón, se sirviera adjuntar certificación y/o contratos que soporten la relación contractual con el Municipio de San José de Cúcuta, además de expresar la disposición en cuanto a la infraestructura (laboratorio, cuarto frio, zona de oficina, zona de baños y lokers, conexión a internet, grúa para traslado de cuerpos, para prestar estos servicios.

Que el espacio con el que cuenta la funeraria Rincón es apto para que el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses regional Cúcuta, preste sus servicios sin que se vean afectados de manera transitoria mientras se desarrolla la ejecución de la obra en la sede del Cementerio Central de Cúcuta.

Que con el fin de dar cumplimiento al Proceso de acatamiento Auto AT- 487 del 20 de agosto de 2024 emanado por la Jurisdicción Especial para la Paz, de tener un espacio adecuado para el desarrollo de las actividades propias del Instituto de medicina legal y Ciencia Forenses la Alcaldía de San José de Cúcuta celebrara un contrato de arrendamiento de un espacio que cuenta con la infraestructura para realizar los servicios de tanorexia en la sede de la Funeraria Rincón.

1.2 FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La necesidad expuesta anteriormente se puede satisfacer mediante la celebración de un Contrato de Arrendamiento de un espacio que cuente con la infraestructura para (laboratorio, cuarto frio, zona de oficina, zona de baños y lokers, conexión a internet, grúa para traslado de cuerpos, para prestar los servicios de tanopraxia durante el tiempo de ejecución de adecuación de la nueva sede.

2. DESCRIPCION OBJETO, ESPECIFICACIONES DEL MISMO Y CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO

2024R-2185 ALQUILER DE CUARTO FRIO, CAMARA FRIGORIFICA, LABORATORIO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE ANFITEATRO FORENSE; EN CUMPLIMIENTO DEL COMODATO Nro. 1224 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2020; SUSCRITO POR EL MUNICIPIO DE CUCUTA Y MEDICINA LEGAL.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ITEM	DESCRIPCION	CARACTERISTICA	VALOR MENSUAL
1	Alquiler de morgue o anfiteatro forense para procedimientos de Medicina Legal (Medidas: 10.35 mts de largo x 2.88 mts de ancho, 2.88 mts de altura)	Alquiler de morgue o anfiteatro forense (Medidas 10.35 mts de largo x 2.88 mts de ancho) con dos mesones para procedimiento de Medicina Legal: 1 Mesón: 210 cm largo x 90 cm de ancho y 80 cm de altura. 1 Mesón: 2 Mts de largo X 97 cm de ancho Y 80 cm de altura.	$33.000.000
		1 Mesa de elementos o indumentaria (60 cm de ancho x 1 mts de largo y 90 cm de altura).	
		2 campanas extractoras de olores.	
		Grúa eléctrica para levantar los cuerpos de seres queridos con capacidad de 500 Kg	
		Sistema de ventilación.	
		Lavamanos	
		Escritorio	
	Alquiler de oficina (Medidas: 7 mts x 4.5 mts x 2.88 mts de altura).	Alquiler de oficina con conexión a internet.	
		Escritorio con dos sillas	
		Ventilación (Ventiladores)	
	Cuarto frio o cámara frigorifica (Medidas: 2.30 mts de ancho x 3.90 mts de largo x 2.88 mts de altura).	Alquiler de Cámara frigorifica con capacidad para 10 seres queridos. (Soporte vertical en pared con capacidad para 6 seres queridos y vehículo movible vertical con capacidad para 4 seres queridos).	
	Parqueadero	Alquiler de parqueadero con capacidad para tres vehículos.	
	Habitación de vestiers	Alquiler de habitación para vestiers	
	Alquiler de baño	Sanitario	
		Ducha	
		Lavamanos	
	Consumo de servicios de luz, agua e internet.	Consumo de servicios de luz, agua e internet.	

2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, se compromete a desarrollar el objeto del presente contrato cumpliendo las siguientes actividades:

Entregar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA el inmueble dados en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del mismo el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.
El arrendador debe conservar el inmueble en condiciones de ser utilizado, lo que exige reparar los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del arrendatario.
Realizar las reparaciones no locativas y las necesarias para conservar en buen estado el inmueble para disfrute del arrendatario.
Corresponde al arrendador por regla general asumir toda reparación de un daño o deterioro que comprometa la estructura y funcionalidad del inmueble.
Librar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.
Otorgarle al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA un plazo de DOS (02) SEMANAS para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

PARAGRAFO: OBLIGACIONES GENERALES: EL ARRENDADOR cumplirá las siguientes obligaciones generales inherentes a todo contrato:

Cumplir el objeto contractual, en los términos del presente contrato, atendiendo eficaz y oportunamente las actividades a su cargo.
Responder por los elementos y bienes que se pongan a disposición, si llegase a ocurrir, propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado.
Afiliarse al sistema integral de seguridad social en salud y pensión y acreditar los aportes correspondientes para efectos del pago.
Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y aquellas que en su momento pueda impartir el supervisor del contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, EL ARRENDATARIO se obliga especialmente:

Cancelar al ARRENDADOR el canon del arrendamiento conforme a lo pactado en los términos y condiciones estipuladas en el presente contrato.
Entregar el inmueble AL ARRENDADOR a la finalización del término pactado en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural.
Usar las instalaciones con el cuidado y esmero debido a fin de garantizar su conservación.
El mobiliario, equipos y todos los demás bienes muebles pertenecientes al ARRENDADOR serán restituidos por el ARRENDATARIO a este, en las mismas condiciones que le fueron entregados.
Restituir al ARRENDADOR tanto las instalaciones como el mobiliario a la terminación del contrato de arrendamiento regido por el derecho privado, TITULO XXVI art 1973 SS CODIGO civil COLOMBIANO

Que dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO UNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACION NACIONAL", norma que en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, enuncia entre otros, que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato, se realiza el presente análisis de conveniencia para incorporar al proceso contractual.

Que mediante comodato o préstamo de uso No. 1224 – 2020, suscrito entre el MUNICIPIO y EL Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses, en concordancia con las obligaciones de las partes (clausula 5, numeral c), se establece que EL COMODANTE, en este caso EL MUNICIPIO, debe efectuar las obras de mayor complejidad para el buen funcionamiento de la sede de Medicina Legal, dicho lo anterior y como quiera que se hace necesario atender esta obligación y garantizar el normal funcionamiento del INMLCF, se busca realizar una adecuación y mejora en esta área.

Que la Secretaria de Gobierno, llevará a cabo la intervención en la adecuación y mantenimiento de la sede donde funciona el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses en adelante, para lo cual, generó el proceso contractual SG-MC- 005-2024 CONTRATO DE OBRA PARA LA ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DESTINADAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES (INMLCF), UBICADAS EN EL CEMENTERIO CENTRAL DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, cuyo uso exclusivo es la práctica de necropsias medico legales.

Que, en atención a la necesidad que presenta el espacio donde funciona la sede del INMLCF, se publicó el proceso contractual en la Plataforma Secop II y conforme al cronograma se estima que el día 04 de octubre de 2024 esté adjudicado y el inicio de ejecución se proyecta a partir de la próxima semana, esto depende de los acuerdos con Medicina Legal.

Que, para efectos de ejecución de las obras tendientes a la intervención en la adecuación y mantenimiento de la sede, surge la necesidad de reubicar transitoriamente al Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses para que pueda adelantar las necropsias medico legales. Conforme a los espacios de diálogo con el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses, tendientes a socialización de la obra de adecuación y mantenimiento de la sede donde actualmente prestan sus servicios, el director del instituto ha manifestado que anteriormente la entidad estatal suscribió los contrato No. 130 de 2012, No. 225 de 2023, No. 0482 de 2014, que tenían como finalidad la prestación del servicio de tanorexia, durante el tiempo de ejecución de adecuación de la sede.

Que en atención a lo expresado por el director de Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses regional Cúcuta, se requirió a la Funeraria Rincón, se sirviera adjuntar certificación y/o contratos que soporten la relación contractual con el Municipio de San José de Cúcuta, además de expresar la disposición en cuanto a la infraestructura (laboratorio, cuarto frio, zona de oficina, zona de baños y lokers, conexión a internet, grúa para traslado de cuerpos, para prestar estos servicios.

Que el espacio con el que cuenta la funeraria Rincón es apto para que el Instituto de Medicina Legal y Ciencias Forenses regional Cúcuta, preste sus servicios sin que se vean afectados de manera transitoria mientras se desarrolla la ejecución de la obra en la sede del Cementerio Central de Cúcuta.

Que con el fin de dar cumplimiento al Proceso de acatamiento Auto AT- 487 del 20 de agosto de 2024 emanado por la Jurisdicción Especial para la Paz, de tener un espacio adecuado para el desarrollo de las actividades propias del Instituto de medicina legal y Ciencia Forenses la Alcaldía de San José de Cúcuta celebrara un contrato de arrendamiento de un espacio que cuenta con la infraestructura para realizar los servicios de tanorexia en la sede de la Funeraria Rincón.

1.2 FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La necesidad expuesta anteriormente se puede satisfacer mediante la celebración de un Contrato de Arrendamiento de un espacio que cuente con la infraestructura para (laboratorio, cuarto frio, zona de oficina, zona de baños y lokers, conexión a internet, grúa para traslado de cuerpos, para prestar los servicios de tanopraxia durante el tiempo de ejecución de adecuación de la nueva sede.

2. DESCRIPCION OBJETO, ESPECIFICACIONES DEL MISMO Y CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO

2024R-2185 ALQUILER DE CUARTO FRIO, CAMARA FRIGORIFICA, LABORATORIO Y OFICINAS ADMINISTRATIVAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE ANFITEATRO FORENSE; EN CUMPLIMIENTO DEL COMODATO Nro. 1224 DEL 17 DE SEPTIEMBRE DEL 2020; SUSCRITO POR EL MUNICIPIO DE CUCUTA Y MEDICINA LEGAL.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

ITEM	DESCRIPCION	CARACTERISTICA	VALOR MENSUAL
1	Alquiler de morgue o anfiteatro forense para procedimientos de Medicina Legal (Medidas: 10.35 mts de largo x 2.88 mts de ancho, 2.88 mts de altura)	Alquiler de morgue o anfiteatro forense (Medidas 10.35 mts de largo x 2.88 mts de ancho) con dos mesones para procedimiento de Medicina Legal: 1 Mesón: 210 cm largo x 90 cm de ancho y 80 cm de altura. 1 Mesón: 2 Mts de largo X 97 cm de ancho Y 80 cm de altura.	$33.000.000
		1 Mesa de elementos o indumentaria (60 cm de ancho x 1 mts de largo y 90 cm de altura).	
		2 campanas extractoras de olores.	
		Grúa eléctrica para levantar los cuerpos de seres queridos con capacidad de 500 Kg	
		Sistema de ventilación.	
		Lavamanos	
		Escritorio	
	Alquiler de oficina (Medidas: 7 mts x 4.5 mts x 2.88 mts de altura).	Alquiler de oficina con conexión a internet.	
		Escritorio con dos sillas	
		Ventilación (Ventiladores)	
	Cuarto frío o cámara frigorifica (Medidas: 2.30 mts de ancho x 3.90 mts de largo x 2.88 mts de altura).	Alquiler de Cámara frigorifica con capacidad para 10 seres queridos. (Soporte vertical en pared con capacidad para 6 seres queridos y vehiculo movible vertical con capacidad para 4 seres queridos).	
	Parqueadero	Alquiler de parqueadero con capacidad para tres vehiculos.	
	Habitación de vestiers	Alquiler de habitación para vestiers	
	Alquiler de baño	Sanitario	
		Ducha	
		Lavamanos	
	Consumo de servicios de luz, agua e internet.	Consumo de servicios de luz, agua e internet.	

2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, se compromete a desarrollar el objeto del presente contrato cumpliendo las siguientes actividades:

Entregar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA el inmueble dados en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del mismo el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.
El arrendador debe conservar el inmueble en condiciones de ser utilizado, lo que exige reparar los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del arrendatario.
Realizar las reparaciones no locativas y las necesarias para conservar en buen estado el inmueble para disfrute del arrendatario.
Corresponde al arrendador por regla general asumir toda reparación de un daño o deterioro que comprometa la estructura y funcionalidad del inmueble.
Librar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
Entregar el inmueble con los servicios públicos, e impuestos y demás cargos o pagos al día.
Otorgarle al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA un plazo de DOS (02) SEMANAS para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

PARAGRAFO: OBLIGACIONES GENERALES: EL ARRENDADOR cumplirá las siguientes obligaciones generales inherentes a todo contrato:

Cumplir el objeto contractual, en los términos del presente contrato, atendiendo eficaz y oportunamente las actividades a su cargo.
Responder por los elementos y bienes que se pongan a disposición, si llegase a ocurrir, propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado.
Afiliarse al sistema integral de seguridad social en salud y pensión y acreditar los aportes correspondientes para efectos del pago.
Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y aquellas que en su momento pueda impartir el supervisor del contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, EL ARRENDATARIO se obliga especialmente:

Cancelar al ARRENDADOR el canon del arrendamiento conforme a lo pactado en los términos y condiciones estipuladas en el presente contrato.
Entregar el inmueble AL ARRENDADOR a la finalización del término pactado en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural.
Usar las instalaciones con el cuidado y esmero debido a fin de garantizar su conservación.
El mobiliario, equipos y todos los demás bienes muebles pertenecientes al ARRENDADOR serán restituidos por el ARRENDATARIO a este, en las mismas condiciones que le fueron entregados.
Restituir al ARRENDADOR tanto las instalaciones como el mobiliario a la terminación del contrato de arrendamiento regido por el derecho privado, TITULO XXVI art 1973 SS CODIGO civil COLOMBIANO

2.3. FUNDAMENTOS JURIDICOS MODALIDAD DE SELECCIÓN Y CONTRATO

Por tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles, regido no solos por el derecho privado TITULO XXVI art. 1973, ss. Código Civil Colombiano sino a la modalidad de selección del contratista corresponde a la Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, artículo 2o, numeral 4o, literal i, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, normas que determinan que la modalidad de selección de contratación directa procede en el arrendamiento de inmuebles.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Para la selección del contratista se aplicarán los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

El régimen jurídico aplicable a la modalidad de selección de contratistas es el fundamentado en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2012), el Decreto 1082 de 2015, las leyes civiles y comerciales, el manual de contratación dispuesto por la Alcaldía del Municipio de San José de Cúcuta y demás, normas qué adicionen, complementen o regulen las condiciones del objeto de la contratación.

2.4 VALOR DEL CONTRATO

EL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO ES DE: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 82.500.000) M/CTE

Cabe resaltar que el valor del contrato se estipulo teniendo en cuenta el porcentaje de incremento anual acordado por las partes y además se tomaron en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Este valor fue aceptado por la Administración ya que, el contrato de arriendo es intuitu personae, es decir, que prima la voluntad de las partes, siempre y cuando no vaya contra los principios fundamentales del Derecho.

2.5 PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del presente Contrato será de la siguiente manera: hasta el **31 DE DICIEMBRE DEL 2024**, contados a partir del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución de este, previa suscripción de las partes contratantes del Acta de Entrega e Inventario del bien inmueble.

2.6 FORMA DE PAGO

DOS (2) PAGOS MENSUALES POR VALOR DE TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS 00/100 M. C/TE. ($ 33.00.000.00) Y UN TERCER PAGO POR VALOR DE DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($16.500.000) Lo anterior previa presentación de la certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato y acreditación de los pagos a que hay lugar. **PARAGRAFO:** Esta Obligación se cancelará con cargo al Rubro para la vigencia 2024 No. 2.1.2.02.02.007.03" Arrendamientos", con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.00004946 del 11 de Octubre del 2024, fuente de los recursos 1.2.1.0.00.1 ICLD – LIBRE ASIGNACION.

2.7 SUPERVISION

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador a favor del MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, estará a cargo del **MIGUEL ARMANDO CASTELLANOS SERRANO**, SECRETARIO DE GOBIERNO. El Supervisor del Contrato deberá regirse a lo dispuesto en los artículos 82 a 86 de la Ley 1474 de 2011.

2.8 DECLARACIONES DEL ARRENDADOR.

El Arrendador debe hacer las siguientes declaraciones en el contrato: 1). Conoce y acepta los documentos del proceso. 2). Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los documentos del Proceso y recibió de la secretaria general de la Alcaldía de San José de Cúcuta, respuesta oportuna a cada una de las solicitudes. 3). Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. 4). El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. 5). Estar a Paz y Salvo con sus Obligaciones Laborales frente al Sistema de Seguridad Social Integral. 6). El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato. 7). El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. 8). El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

2.9. NOTIFICACIONES.

Los avisos, solicitudes, comunicaciones y notificaciones que las partes deban hacer en desarrollo del Contrato de Arrendamiento, deben constar por escrito y se entenderán debidamente efectuadas sólo si son entregadas personalmente o por correo electrónico a la persona y a las direcciones indicadas a continuación:

BIERMAN SUAREZ MARTINEZ	**RINCÓN CASA DE FUNERALES S.A.S**
Secretario General del Municipio de San José de Cúcuta.	Arrendador
Palacio de Gobierno Municipal Calle 11 No. 5-44	AV.2 # 11-52 Barrio La Playa
Teléfono: 5784949 extensiones 301 - 306	Teléfono: 607 5718317- 3132941885
sgeneral@cucuta-nortedesantander.gov.com	casadefuneralesrincon@gmail.com

3. ANALISIS TECNICO Y ECONOMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO SOPORTE ECONOMICO

Por tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles, la modalidad de selección del contratista corresponde a la Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, artículo 2o, numeral 4o, literal i, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, normas que determinan que la modalidad de selección de contratación directa procede en el arrendamiento de inmuebles y tomando como consideración, que en ese inmueble ha venido funcionando este servicio por más de 15 años, así como las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de San José de Cúcuta y analizando y comparando las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación.

3.1 VARIABLES UTILIZADAS PARA LA ESTIMACION DEL VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto estimado para atender el presente proceso de selección está basado en el canon de arrendamiento pactado y cancelado los años anteriores, teniendo en cuenta el reajuste anual, por lo cual para la vigencia 2024 se tiene como estimativo bajo las directrices del Despacho de la Alcaldía de San José de Cúcuta la suma de: **EL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO ES DE: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 82.500.000) M/CTE**

CÓDIGO DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC:

De acuerdo con el objeto del contrato se clasificó en el cuarto y/o tercer nivel el código de las Naciones Unidas los cuales pueden ser consultados en el clasificador de Colombia Compra Eficiente CCE).

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
83	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.2 RUBRO Y PRESUPUESTO OFICIAL

El Rubro de Funcionamiento asignado es No. 2.1.2.02.02.007.03 Arrendamientos", vigencia fiscal 2024 y el presupuesto oficial de la presente contratación es EL VALOR DEL PRESENTE CONTRATO ES DE: OCHENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 82.500.000) M/CTE.

3.3 SOPORTES PRESUPUESTALES Y LEGALES

La necesidad de contratar el presente objeto está prevista en el PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES de la Vigencia 2024. El compromiso que se va a adquirir para esta contratación se encuentra amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por el Subsecretario del Área Gestión Financiera, para la ejecución del objeto contractual, y hay relación entre la contratación a realizar y el rubro del cual se derivan los recursos:

DOCUMENTO	NÚMERO	FECHA	VALOR DEL CDP	RUBRO
CDP	00004946	11 de octubre del 2024	$ 84.700.000	2.1.2.02.02.007.03" Arrendamientos

3.4 ANÁLISIS DEL RIESGO

Que el riesgo "es un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato"

Los artículos 2.2.1.1.1.6.1., y 2.2.1.1.1.6.3., del Decreto 1082 de 2016 establecen la obligación para las entidades estatales de realizar, durante la etapa de planeación, el análisis de riesgo, por lo cual la entidad presenta, en documento Excel, la matriz de riesgos del presente proceso contractual.

La matriz de riesgos establecida tiene en cuenta los lineamientos dados en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación", y que busca proteger a las entidades públicas de los eventos en el proceso de contratación, buscando reducir la probabilidad de ocurrencia del evento y de su impacto en el proceso de contratación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se presenta el análisis de matriz de riesgos en formato Excel, el cual hace parte integral del proceso.

Así mismo, es importante precisar el análisis correspondiente al RIESGO DE DESEQUILIBRIO ECONÓMICO, precisando lo siguiente: Conforme lo indicado en el documento CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011 se señaló que:

"El riesgo contractual en general es entendido como todas aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo de un contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo y ha tenido una regulación desde cinco ópticas, asociadas con el proceso de gestión que se requiere en cada caso."

Cumpliendo con lo expresado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y con base al desarrollo legal, jurisprudencial y doctrinal existente sobre el principio de ecuación contractual (Art.27 y 28 Ley 80 de 1993), o del equilibrio económico del contrato, los riesgos previsibles que puedan afectar la equivalencia económica del contrato que llegare a adjudicarse, son los que se encuentran en el documento anexo.

4. MECANISMOS DE COBERTURA

NO REQUIERE CONSTITUCION DE POLIZA - El decreto 1082 de 2015 en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 consagra lo siguiente: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

5. INDICACIÓN DE SI LA PRESENTE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

De acuerdo con el contenido del Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

BIERMAN SUAREZ MARTINEZ
Secretario General
Alcaldía de San José de Cúcuta

TRAZABILIDAD	NOMBRE	CARGO	FIRMA
PROYECTO	Marly Saavedra	Abogada -Contratista	
REVISION JURIDICA	Clara Paola Aguilar	Asesora Jurídica – Secretaria General	
APROBACION	Miguel Castellanos	Secretario de Gobierno	
REVISION ECONOMICA	Margarita Silva	Economista - Contratista	

Nota: Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para firma