1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

1.1 NECESIDAD - POR QUÉ O PARA QUÉ SE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO Y CUÁLES SON RESULTADOS ESPERADOS *(Cuando se requiera la coordinación con otras áreas para la no afectación de la ejecución contractual, se deberá incluir las actividades y las áreas involucradas).*	Proporcionar espacios físicos adecuados para el ejercicio de las labores conducentes al cumplimiento de la misión institucional, a través de inmuebles que ofrezcan las condiciones necesarias de seguridad, comodidad , protección de los servidores, usuarios y bienes de la Entidad. Propendiendo por ofrecer un buen servicio a los usuarios, así como las condiciones laborales de los servidores de la Fiscalía General de la Nación, se analiza la necesidad de realizar la contratación directa en la modalidad de arrendamiento de inmuebles, para el funcionamiento de Fiscalías Ley de Infancia y Adolescencia, investigadores SIJIN, en el municipio de Pereira (Risaralda) Por lo anterior se hace necesario contratar el arrendamiento de un bien inmueble que ofrezca la comodidad para los Servidores y así cumplir con sus funciones y atención al cliente externo. El inmueble cuenta con los servicios de energía, agua, alcantarillado, los cuales cancela la Fiscalía General de la Nación; asimismo, servicios sanitarios, lavamanos, para uso de los Servidores. El inmueble que se pretende arrendar está ubicado en la calle 30 carrera 7 No. 6-42-52, edificio KRONOS, la Fiscalía ocupa el segundo piso, 292 M2, el cual cuenta con un ascensor marca OTIS, motobombas con tanque de agua de 24.000 litros, planta eléctrica, red contra incendios, cableado estructurado, un aire acondicionado, mantenimiento a cargo de los propietarios, Igualmente servicios sanitarios, lavamanos, lámparas led, de propiedad de **EMPRE S.A.S. NIT 9013962050**
1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES	Desde el año 2015, la Fiscalía General de la Nación ha tenido la necesidad de realizar esta contratación en el municipio de Pereira, departamento de Risaralda, con los fines ya descritos. El contrato **FGN-REC-0052-2020** suscrito con el ciudadano Fernando Alberto Restrepo Franco, identificado con CC 10.124.746, inició su ejecución desde el 1 de diciembre del 2020 con un plazo inicial de 20 meses, siendo prorrogado por 3 meses, hasta el 31 de octubre del 2022 con un cánon mensual de **$11.397.195.oo** M/cte. Posteriormente se suscribe el contrato **FGN-REC-0029-2022** suscrito con el ciudadano Fernando Alberto Restrepo Franco identificado con CC 10.124.746, el cual lo cede a la persona jurídica EMPRE S.A.S. identificada con nit 901396205-0, inició su ejecución desde el 18 de noviembre del 2022 con un plazo inicial de 16 meses y con prorroga por 8 meses, hasta el 31 de octubre del 2024 con un cánon mensual de **$12.037.718.oo** M/cte.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

1.3 POR QUÉ ES EL ÚNICO QUE SATISFACE MI NECESIDAD	El inmueble, tiene ubicación estratégica, ya que en la misma sede despachan los Juzgados y a poca distancia están ubicados diferentes despachos, Alcaldía, Policía Nacional, Hospital Universitario San Jorge, Clínica Los Rosales, SENA, que ofrecen comodidad para el desplazamiento al cliente interno y externo. Es importante precisar que las necesidades de contratar inmuebles en calidad de arrendamiento, inició en años anteriores y trasladar los equipos de la ubicación actual , ya que su infraestructura se ajusta a los requerimientos para el funcionamiento de las unidades y su traslado implicaría un costo adicional para la Fiscalía General de la Nación, requiriendo de unos recursos adicionales.
1.4 POR QUÉ SE DEBE USAR LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA	Una vez analizada la justificación técnica se determina que la causal de contratación que aplica es el literal I numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 – arrendamiento o adquisición de inmuebles, según lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

1.5 CANTIDADES TOTALES QUE REQUIERE LA ENTIDAD PARA SATISFACER LA NECESIDAD REAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD DE MEDIDA	NECESIDAD REAL	CANTIDAD A ADQUIRIR SEGÚN ESTUDIO DE MERCADO	CANTIDAD PENDIENTE POR ADQUIRIR
1	Arrendamiento de inmueble en área urbana del municipio de Pereira	MES	21	21	0

1.6 EXPLICACIÓN DEL ESCENARIO QUE SE PRESENTARÍA SI "NO" SE REALIZA LA ADQUISICIÓN DEL BIEN O SERVICIO SOLICITADO:

De no realizarse la adquisición del servicio de arrendamiento, se debe ubicar otro inmueble que ofrezca las condiciones de seguridad, red de cableado estructurado, tanque de almacenamiento de agua; red contra incendios, planta eléctrica, electrobombas, ascensor, aire acondicionado e ingreso para personas con discapacidad y el traslado de archivos y equipos propios de la FGN.

1.7 DEFINICIÓN DE DONDE SE VAN A DISTRIBUIR LOS BIENES O SERVICIOS A ADQUIRIR: N/A

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR ESPECIFICACIONES TÉCNICAS E IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 OBJETO

DEFINICIÓN DEL OBJETO DEL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN
El **ARRENDADOR** se obliga para con el **ARRENDATARIO** a entregarle a título de arrendamiento un inmueble ubicado en la calle 30 N° 6-42/52, en la ciudad de Pereira Risaralda. Este inmueble se identifica con los folios de matrícula inmobiliaria Nº 290-69282 y Nº 290-81806, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira, cuyos linderos se describen en la Escritura Pública N° 1408 de 28 de junio de 1972 Notaría Segunda de Pereira, la que forma parte integral de este contrato.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

2.2 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: _____

De acuerdo con la naturaleza del objeto y las obligaciones contractuales, el tipo de contrato que se celebrará es el siguiente (marcar con una X el tipo que corresponda:

Prestación de servicios	☐
Compraventa	☐
Suministro	☐
Obra	☐
Consultoría	☐
Arrendamiento	X

Otra Cuál : _____

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Tabla 1. Ficha Técnica de Productos

ÍTEM	ELEMENTO	UNIDAD DE MEDIDA
N/A	N/A	N/A

(si aplica)

2.4. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

Estarán a cargo del contratista, además de las consagradas en la ley por la naturaleza del presente contrato, el cumplimiento de las obligaciones generales y específicas que a continuación se relacionan:

1) Cumplir con las obligaciones señaladas expresamente en el artículo 1982 del Código Civil. **2)** Podrá requerir al ARRENDATARIO para que lo autorice a efectuar visitas o revisiones al inmueble durante el plazo del contrato. **3)** Si se hubiera contratado algún servicio, plan de promoción o alguna compra para ser cobrada en la factura de cualquier servicio público, pagará el valor total de esta deuda a la fecha de liquidación del presente contrato. **4)** Realizar periódicamente al inmueble los mantenimientos preventivos y correctivos de la estructura de la edificación con el propósito de mantener en perfectas condiciones de funcionamiento el inmueble objeto de arrendamiento, para lo cual deberá efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias, de manera oportuna, con el fin de que no se

vea afectada la efectiva prestación del servicio. Los requerimientos de mantenimiento por parte del Supervisor del Contrato, deberán ser atendidos en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas. **5)** La infraestructura del inmueble tomado en arriendo deberá cumplir con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de Seguridad y Salud en el Trabajo que sean aplicables. **6)** Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la Ley 1618 de febrero 27 de 2013. **7)** Mantener el valor del canon del arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato. **8)** Realizar la inclusión del inmueble en una póliza de todo riesgo. En todo caso frente a la ocurrencia de

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

cualquier siniestro del inmueble objeto de arrendamiento, el ARRENDADOR asume la totalidad del riesgo acaecido y consecuencias generadas. **9**) Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, de los estudios previos, los insumos para la valoración del contrato, de la propuesta presentada por el arrendador, el estudio de seguridad realizado por la Entidad Estatal, documentos que forman parte integral del presente contrato de arrendamiento.

EL CONTRATISTA HA PRRESENTADO LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

Certificado ordinario No. 207182807 de la Procuraduría a nombre de FERNANDO ALBERTO RESTREPO FRANCO
Certificado de Contraloría C.C. 10.124.746
Avaluo Comercial del predio ubicado en la calle 30 No. 6-42, realizado por la empresa CENTURY 21
Formulario del Registro único Tributario, razón social EMPRE S.A.S. NIT 9013962050, representante legal FERNANDO ALBERTO RESTREPO FRANCO, c.c. 10.124.746
Certificado Contraloría del NIT 901396205
Consulta antecedentes penales Policía Nacional, C.C. 10124746 Fernando Alberto Restrepo Franco
Fotocopia tarjeta profesional de Contador Público de JUAN ANDRES GONZALEZ MONTES, C.C. 9871463
Documento de NEGOCIO EMPRESARIAL ALIANZA, tomador póliza RESTREPO FRANCO FERNANDO ALBERTO.
Certificado de Cámara de Comercio EMPRE S.A.S. matricula No. 18176116
Certificado del Contador Público JUAN ANDRES GONZALEZ MONTES, que la empresas EMPRE S.A.S. se encuentra al día en pago de seguridad social de sus empleados
Certificación de ASOPAGOS S.A.

2.5. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Requiere Acta de Inicio: [X] No Requiere Acta de Inicio: [ ]

Si requiere acta de Inicio:

El plazo de ejecución del contrato será de 21 meses, **contados a partir de la suscripción del acta de inicio**, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal y aprobación de la garantía.

El plazo de ejecución del contrato será hasta el día 31 del mes julio del año 2026 contados a partir de la suscripción del **acta de inicio**, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, esto es a partir del registro presupuestal y aprobación de la garantía.

El contrato se ejecutará en la(s) ciudad(es) de: Pereira

_____

Y se entregará en la(s) ciudad(es): Pereira

_____

Nota. Tener en cuenta las reglas para los plazos establecidas en el Artículo 829 del Código de Comercio.

2.6. FORMA DE PAGO

La **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN** pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: **i**) dos (02) pagos mediante mensualidad anticipada correspondiente

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

al canon de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2024, por la suma de **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($14.852.598)**, incluido IVA; el canon del meses de noviembre y diciembre del 2024 corresponde a dos pagos por valor de **($29.705.196**) incluido IVA, **ii)** Diez (10) pagos mediante mensualidades anticipadas correspondientes a los cánones de arrendamiento de la vigencia fiscal 2025, de enero 1 a octubre 31, cada uno por la suma de **CATORCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS MCTE. ($14.852.598), para un total de ($148.525.980); iii)** dos (2) pagos mediante mensualidades anticipadas correspondientes al canon de arrendamiento de la vigencia 2025, noviembre y diciembre, cada uno por valor de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS, M/CTE ($15.743.754)**, para un total de **($31.487.508**); **iv**) siete pagos correspondientes a los meses de enero a julio de 2026, cada uno por la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. ($15.743.754)** incluido IVA, para pagos por valor de **($110.206.278**).

Valor total del contrato **TRESCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS ($319.924.962) M/CTE.**

Los pagos a que se obliga la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, en virtud del contrato que se celebre, se sujetarán a la situación de recursos del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC por parte de la **DIRECCIÓN GENERAL DE CREDITO PÚBLICO Y DEL TESORO NACIONAL** y a la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**, acompañada de la certificación que acredite el pago por parte del contratista de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social (Salud, Pensiones y Riesgos Laborales) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF).

Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se anexan los documentos requeridos para el pago, el término para el mismo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad del contratista y no tendrán por ello derecho al reconocimiento de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

La cancelación del valor del contrato, por parte de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, al CONTRATISTA, se hará mediante el Sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta que posea el CONTRATISTA en una entidad financiera, de acuerdo con la información suministrada por el mismo, en el momento de suscripción del presente documento.

2.7. SUPERVISION

La supervisión de la ejecución del contrato será ejercida por EL SERVIDOR QUE DESIGNE EL ORDENADOR DEL GASTO, quien cumplirá con lo consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública y en las demás normas vigentes dispuestas para ello.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente contrato se rige por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1882 de 2019, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten.

3.1 CUANDO NO EXISTA PLURALIDAD DE OFERENTES

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

La modalidad de selección aplicable para el presente proceso, es la de contratación directa por la causal del Artículo 2 Numeral 4 literal g) del de la Ley 1150 del 2007, reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece como causal de la modalidad de contratación directa cuando solo exista una persona que pueda proveer el bien o servicio, por ser titular de los derechos de propiedad industrial, o de los derechos de autor o por ser su proveedor exclusivo en el territorio nacional.

Su causal se soporta en cuanto **N/A** (QUIÉN ES SU DISTRIBUIDOR EXCLUSIVO Y CON QUÉ SE SOPORTA)

3.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En virtud de lo indicado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Pereira, se pudo determinar que el inmueble ubicado en la calle 30 carrera 7 No. 6-42-52, segundo piso del edificio KRONOS satisface la necesidad de la entidad por cuanto es procedente efectuar la contratación mediante dicha modalidad

3. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para soportar el valor del presente proceso de selección se tuvo en cuenta lo siguiente:

Tabla 2. Análisis que soporta el valor del contrato

DESCRIPCIÓN		VALOR
Arrendamiento mensual noviembre y diciembre 2024	SUBT MES	$ 14.852.598
	TOTAL	**$ 29.705.196**

Arrendamiento del enero 1 al 31 de octubre año 2025	SUBT MES	$ 14.852.598
	TOTAL	**$ 148.525.980**
Arrendamiento del 1 noviembre del 2025 al 31 diciembre del 2025	SUBT MES	$ 15.743.754
	TOTAL	**$ 31.487.508**

Arrendamiento mensual del 1 de enero del 2026 al 31 de julio del 2026	SUBT MES	$ 15.743.754
	TOTAL	**$ 110.206.278**

DESCRIPCIÓN		VALOR
VALOR TOTAL DEL CONTRATO DEL 1° DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 31 DE JULIO DE 2026	**SUBT**	$268.844.506
	IVA	$51.080.456
	TOTAL	**$319.924.962**

Para efectos de determinar el precio ofrecido, el proponente deberá tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, seguros, pago de salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos que considere pertinentes para la fijación de la propuesta económica.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

4.1 PRESUPUESTO

La presente contratación será atendida con cargo al rubro de:

NOMBRE DEL RUBRO	RECURSO	VALOR
SERVICIO INMOBILIARIO A–02–02–02–007–002		
Valores aprobados para VA 2024	10	$29.705.196
Valores aprobados para VF 2025	10	$180.013.488
Valores aprobados para VF 2026	10	$110.206.278
TOTAL		**$319.924.962**

El cual afecta recursos de: Funcionamiento [X] Inversión [ ]

Nota 1: La afectación presupuestal para efectos del contrato será en un solo rubro SERVICIO INMOBILIARIO CDP 9724 del 05 de abril del 2024.
Nota 2: Dado que se afectan vigencias futuras, se discriminó en el cuadro cómo será la afectación en cada una de las vigencias implicadas. Existe autorización de vigencias futuras desde enero de 2025 hasta hasta el 31 de julio de 2026, para el proceso de contratación de arrendamientos, según documento de autorización de vigencias futuras #15724 de julio 03 de 2024.

Nota 3: Se verificó que la necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad y que existe relación entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

5RIESGOS

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, a continuación, se identifican los Riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su terminación o liquidación si aplica (ver anexo N° 1).

6 GARANTÍAS

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato y amparar los perjuicios contractuales que puedan derivarse del incumplimiento de las mismas, se deberá constituir una garantía a favor de la FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN, con NIT 800.187.615-4, que cubra los siguientes amparos:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	20% del valor del contrato	Plazo de ejecución y seis (6) meses más

Nota: En virtud del artículo 2.2.1.2.1.4.5 de Decreto 1082 de 2015, en la modalidad de contratación directa no es obligatorio la exigencia de garantías, sin embargo se hace exigible su justificación amplia y suficiente.

El **ARRENDADOR**, para asegurar el cumplimiento de sus deberes contractuales se obliga a constituir una Garantía Única expedida por una compañía de seguros legalmente constituida para funcionar en Colombia a favor de la Fiscalía General de la Nación – Subdirección Regional de Apoyo Eje Cafetero, NIT. 800.187.615-4, que cubra el siguiente riesgo: Cumplimiento del Contrato (*De las obligaciones surgidas del contrato estatal incluyendo en ellas el pago de multas y clausula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato),* con una suficiencia del 20% sobre el valor del contrato y con una vigencia equivalente al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.

Así mismo, el ARRENDADOR deberá constituir por su cuenta y costo una póliza de seguros contra todo riesgo para las pérdidas o daños materiales que sufra el inmueble por el término de ejecución del contrato estatal de arrendamiento, por eventos como actos malintencionados, terrorismo, asonada así como daños ocasionados por la naturaleza como temblores, incendios, inundaciones, etc.

7. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN

La Fiscalía General de la Nación, está comprometida con la prevención de los actos de corrupción en la contratación estatal con base en la Constitución Política, la ley, los tratados internacionales y, en especial, con los principios de transparencia, buena fe, planeación, eficacia, precaución y moralidad administrativa.

Se firma a los 27 días del mes de agosto del 2024

Firma: _____
Nombre: **ANGELA MARIA GONZALEZ MARIN**
Cargo: PROFESIONAL DE GESTIÒN II

VB
Firma: _____
Nombre: **JOSE FERNANDO TOVAR CASTRILLON**
Cargo: PROFESIONAL ESPECIALIZADO II

Este documento es copia del original que reposa en la Intranet. Su impresión o descarga se considera una Copia No Controlada.