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).*	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 Fiscalía Seccional, Local e Investigadores del Cuerpo Técnico, en el municipio de Santa Rosa de Cabal – 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, alumbrado público, los cuales cancela la Fiscalía General de la Nación; área ocupada por la entidad correspondiente a 751,4 M2, estructura en concreto que cumple con la norma NSR-10, dos pisos, cuenta con red contra incendios, sistema de reserva de agua, ascensor, ingreso para personas con movilidad reducida, sub estación eléctrica certificada y rack de telecomunicaciones. El inmueble que se pretende arrendar está ubicado en la **Carrera 13 No. 11 – 59 PISO 1 Y 2**, del municipio de Santa Rosa de Cabal – Risaralda, certificado de tradición No. 296-30516, en donde su propietario es la sociedad **3-11 INVERSIONES S.A.S.**
1.2 ANTECEDENTES CONTRACTUALES	La Fiscalía General de la Nación ha tenido la necesidad de realizar esta contratación en el municipio de Santa Rosa de Cabal, departamento de Risaralda, con los fines ya descritos. El contrato **FGN-REC-0073-2020** suscrito con ELIZABETH OSORIO LÓPEZ, identificada con CC 1.093.212.866, inició su ejecución 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 **$4.757.728.oo,** M/CTE.

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

	Posteriormente se suscribiò el contrato **FGN-REC-0039-2022** con la señora ELIZABETH OSORIO LOPEZ, identificada con CC 1.093.212.866 con acta de inicio del dia 01 de noviembre de 2022 y canòn mensual de **$7.000.000** para la vigencia 2024.
1.3 POR QUÉ ES EL ÚNICO QUE SATISFACE MI NECESIDAD	Posee una ubicación estrategica, a poca distancia de la Alcaldía municipal, despachos judiciales, Policía Nacional, Bomberos, y que ofrece comodidad para el desplazamiento del usuario interno y externo hacia nuestras instalaciones. El inmueble, propiedad horizontal, ofrece las condiciones mínimas para el cumplimiento de las diferentes labores propias de Fiscalías Seccionales, Locales y Cuerpo Técnico de Investigaciones y asequible para la atención al usuario, un primer nivel ocupado por Investigadores del C.T.I. y un segundo nivel por Fiscalías Seccionales y Locales. La Fiscalía General de la Nación, requiere contratar inmuebles en calidad de arrendamiento, necesidad desde años anteriores, la infraestructura ofrecida en el inmueble se ajusta a los requerimientos para el funcionamiento de las Fiscalías Seccional, Local y Cuerpo Técnico de Investigaciones, mejorando las condiciones de los usuarios y de los funcionarios, toda vez que es una infraestructura nueva y diseñada a la necesidad que requiere la institución.
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	MES	21	21	0

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

	urbana del municipio de Santa Rosa de Cabal				

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 comodidad, seguridad, ubicación estratégica, lo que repercutiría en altos costos para la entidad, ya que se deben instalar red de cableado estructurado, instalación puestos de trabajo, rack, , entre otros bienes que se encuentran en uso institucional.

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 carrera 13 N° 11-59 del municipio de Santa Rosa de Cabal Risaralda, cuyos linderos se describen en la escritura pública No. 911 del 09 de mayo de 2024, y se recibe como cuerpo cierto.

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

2.4. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

Estarán a cargo del ARRENDADOR, 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

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

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) Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de las especificaciones entregadas para tal fin.
7) 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.
8) Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas del inmueble, sean de redes hidráulicas e instalaciones eléctricas.
9) Implementar parámetros técnicos y físicos para cuartos de Rack, de conformidad con los requerimientos de la Entidad.
10) Mantener el valor del canon del arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
11) Realizar la inclusión del inmueble en una póliza de todo riesgo. En todo caso frente a la ocurrencia de cualquier siniestro del inmueble objeto de arrendamiento, el ARRENDADOR asume la totalidad del riesgo acaecido y consecuencias generadas.
12) Según las recomendaciones consignadas en el informe de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, realizado por la ARL Positiva, se debe colocar cinta antideslizante en escaleras y revisar la posibilidad de instalar pasamanos en el lado izquierdo de estas. Ademas, se debe instalar señalización de emergencias que indiquen rutas de evacuación.
13) 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.

NOTA: Documentos aportados por el propietario del inmueble:

- ✔ Avaluo comercial
- ✔ Certificado de aportes parafiscales 3-11 INVERSIONES SAS, suscrito por Anyarely Torres, Revisora fiscal.
- ✔ Consulta BDME UAE CONTADURIA GENERAL DE LA NACION Cedula 10106558
- ✔ Consulta BDME UAE CONTADURIA GENERAL DE LA NACION Nit 900775031
- ✔ Consulta RNMC Cedula 10106558
- ✔ Certificado Boletin de Responsables Fiscales SIBOR cedula 10106558
- ✔ Certificado de Existencia y representación legal 3-11 INVERSIONES SAS
- ✔ Oferta Economica 3-11 INVERSIONES SAS

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

- ✔ Consulta en línea de antecedentes penales y requerimientos judiciales
- ✔ Certificado ordinario de antecedentes de la Procuraduria General de la Nacion Cedula 10106558
- ✔ Certificado REDAM cedula 10106558
- ✔ Rut 3-11 INVERSIONES SAS. Fecha generación de documento 7/10/2024
- ✔ Certificado de tradición- Mat inmobiliaria 296-30516
- ✔ Concepto de uso de suelo urbano

2.5. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

El plazo de ejecución del contrato será de 21 meses, del 1º de noviembre de 2024 hasta el 31 de julio de 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

El contrato se ejecutará en la(s) ciudad(es) de: Santa Rosa de Cabal - Risaralda

Y se entregará en la(s) ciudad(es): Santa Rosa de Cabal - Risaralda

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 al canon de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2024, por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIEN PESOS M/CTE. ($31.183.100) para un total de ($62.366.200**) **ii)** Diez (10) pagos mediante mensualidades anticipadas correspondientes al canon de arrendamiento de la vigencia 2024, enero 1 a octubre 31 de 2025, cada uno por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIEN PESOS M/CTE. ($31.183.100), para un total de ($311.831.000),** incluido IVA; **iii)** Dos (02) pagos mediante mensualidad

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

anticipada correspondiente al canon de arrendamiento del mes de noviembre y diciembre de 2025, por la suma **de TREINTA Y TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($33.054.086)** para un total de **($66.108.172), iv)** Siete (07) pagos mediante mensualidad anticipada correspondiente al canon de arrendamiento de los meses de enero a julio de 2026, por la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($33.054.086)** para un total de **($231.378.602).**

EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO ES POR LA SUMA DE SEISCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVESCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($671.683.974), incluido IVA y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar.

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 de la Coordinación Regional de Bienes 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.

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

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 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 el municipio de Santa Rosa de Cabal, Risaralda; ubicado, en la Carrera 13 #11-59 el valor que se debe pagar por concepto de arrendamiento se encuentra ajustado a los precios del mercado inmobiliario es procedente efectuar la contratación mediante dicha modalidad ya que satisface la necesidad de la entidad

4. 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	$ 31.183.100
	TOTAL	**$ 62.366.200**
Arrendamiento del enero 1 al 31 de octubre año 2025	SUBT MES	$ 31.183.100
	TOTAL	**$ 311.831.000**
Arrendamiento del 1 noviembre del 2025 al 31 diciembre del 2025	SUBT MES	$ 33.054.086
	TOTAL	**$ 66.108.172**
Arrendamiento mensual del 1 de enero del 2026 al 31 de julio del 2026	SUBT MES	$ 33.054.086
	TOTAL	**$ 231.378.602**

DESCRIPCIÓN		VALOR
	SUBT	**$ 564.440.314**
	IVA	**$ 107.243.660**

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

VALOR TOTAL DEL CONTRATO DEL 1° DE NOVIEMBRE DE 2024 AL 31 DE JULIO DE 2026	**TOTAL**	**$ 671.683.974**

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.

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	$62.366.200
Valores aprobados para VF 2025	10	$377.939.172
Valores aprobados para VF 2026	10	$231.378.602
TOTAL		**$671.683.974**

El cual afecta recursos de: Funcionamiento X Inversión

Nota 1: La afectación presupuestal para efectos del contrato será en un solo rubro SERVICIO INMOBILIARIO. APROBACIÓN HACIENDA CUPOS VIGENCIAS FUTURAS 2024 – 2025 -2026 Notificados vía correo electrónico 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 2024 hasta el 31 de julio de 2026, para el proceso de contratación de arrendamientos, según documento de autorización de vigencias futuras # 9724 del 05 de abril del 2024
Nota 3: Se verificó que la necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad y que exista relación entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

5 RIESGOS

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).

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

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*

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 (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024)

ANGELA MARIA GONZALEZ MARIN
Profesional de Gestión II

VB _____
JOSE FERNANDO TOVAR CASTRILLÓN
Profesional Especializado II

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