ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Puerto Asís, 22 de enero de 2025

Adelantadas las diligencias correspondientes y relacionadas con el gasto necesario para el arrendamiento de bienes inmuebles para el Instituto Municipal De Transporte Y Movilidad De Puerto Asís Del Putumayo, presenta el estudio previo para la contratación, requerido conforme al numeral 7° del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, artículo 87 de la ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

1. ANÁLISIS SOBRE LA CONVENIENCIA DE REALIZAR LA CONTRATACIÓN:

La Constitución Política prevé en su artículo 2° como fines 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".*

A través de la Contratación Pública, le es posible a las Entidades Estales cumplir con funciones, objetivos, programas y proyectos tendientes a satisfacer las necesidades propias para su funcionamiento y las de sus respectivas comunidades; los procesos de selección poseen varias etapas fundamentales que garantizan el éxito del mismo, entre las cuales se encuentra la etapa precontractual, de la cual hacen parte algunos documentos tales como Análisis del sector y Estudios Previos, los cuales son fundamentales para establecer obligaciones, requerimientos, valores, conveniencia y oportunidad para adelantar los diferentes procesos contractuales, al igual que los criterios que se deben cumplir para satisfacer las necesidades de la entidad.

Así las cosas, considerando que las diferentes actuaciones administrativas que desarrolla el IMTRAM deben darse o efectuarse con arreglo a lo dispuesto en los diferentes postulados normativos que regulan la materia, y considerando que la materialización de estas actuaciones administrativas como la efectividad y garantía de los fines esenciales del Estado, se configura la necesidad, de contar con un lugar apto y adecuado, que cuente con la idoneidad necesaria para mitigar la carencia de bien inmueble que facilite la prestación de servicio para el funcionamiento administrativo en cumplimiento de la ley 769 de 2002 modificada por la ley 1383 de 2010, toda vez que el IMTRAM no cuenta con locales e instalaciones para llevar a cabo el cumplimiento de sus obligaciones como autoridad de tránsito, por lo anterior, la entidad se ve en la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble; que se encuentra en un lugar estratégico para el funcionamiento y optima de la prestación de los servicios de tránsito y para la comunidad.

La gestión contractual debe discurrir en estricto cumplimiento de los parámetros legales y las Entidades Estatales deben garantizar el lleno de los derechos constitucionales de la comunidad, esto se traduce en una Administración mucho más ágil, respetuosa del cumplimiento de las normas y para cumplir con este propósito debe contar instalaciones adecuadas donde pueda desarrollar las competencias de la entidad.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Con el fin de adelantar las tareas de las Entidades Estatales el Gobierno Nacional y el Congreso de la República han trazado los lineamientos y procedimientos mediante la expedición de normas y leyes que rigen los procesos contractuales, donde es el ordenador del gasto, ostenta la obligación legal de velar por todos y cada uno de estos procesos, conforme a las diferentes modalidades de selección establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario N°. 1082 de 2015 y todas las demás normas concordantes con el régimen de contratación estatal.

Bajo la normatividad vigente no se puede permitir que surjan espacios que admitan discrecionalidad o margen de interpretación so pena de la comisión de hechos disciplinables y en general, sancionables en lo asociado a los procesos contractuales, dicho lo anterior se requiere que la entidad cuente con personal que brinde la experiencia necesaria que le permita desarrollar las distintas funciones regidas en torno a las necesidades y actividades propias de los procesos contractuales demandados por el Instituto.

Ahora bien, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, dispone: "(...) 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 (...)".

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Instituto Municipal de Transporte y Movilidad Puerto Asís pretende ejecutar el contrato, cuyo objeto es: "**ADQUIRIR, BAJO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10, CARRERA 34, BARRIO ALVERNIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD DE PUERTO ASIS".**

El Instituto Municipal De Transporte Y Movilidad de Puerto Asís no cuenta con un bien inmueble o instalaciones que permitan satisfacer su necesidad y prestar sus servicios públicos, según su misión y visión. De manera que adelantó la búsqueda de un bien inmueble que reúna las siguientes características: la ubicación de la infraestructura, acceso de vehículos, instalaciones internas en buen estado, tamaño acorde a la necesidad y calidad de los servicios público; las cuales deben coincidir un normal funcionamiento de sus oficinas. En consecuencia, logró identificar en estado de arrendamiento un predio ubicado en La calle 10,

carrera 34, Barrio Alvernia. Adicionalmente, la ubicación del bien inmueble se constituye en un lugar privilegiado y estratégico para la prestación de un servicio público, toda vez que se encuentra en un área de influencia y de fácil acceso para la comunidad.

Ahora bien, según la necesidad de prestar un mejor servicio y de acuerdo con el personal de la entidad, se requiere alquilar, en su totalidad, el bien inmueble, en descripción, el cual llena las expectativas y ventajas económicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas administrativas del IMTRAM, por cuanto cuenta con un espacio cerrado, amplio y seguro que facilita la prestación del servicio.

Para la presente contratación, se deben seguir las disposiciones transcritas y las demás que se ocupen de la modalidad de Contratación Directa, teniendo en cuenta que se celebrará un contrato de arrendamiento; sin embargo, en atención a lo descrito y acuerdo sentencia expedida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección III. Sub. A MP. ALFONSO SARMIENTO CASTRO en Sentencia 28/01/2010. Exp. 2004-0144 establece Fines de la contratación estatal "(...) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones (...)".

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

OBJETO: ADQUIRIR, BAJO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10, CARRERA 34, BARRIO ALVERNIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD DE PUERTO ASIS.

2.1. OBJETO A CONTRATAR CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DEL CODIGO UNSPSC

El Objeto convencional se clasifica en el siguiente código del clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidas:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO

80131502	80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3. CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.4. LINDEROS:

NORTE: COLINDA CON CALLE 10 EN DISTANCIA DE 6, 50 ML.

ORIENTE: CON PREDIOS DE TERESA ACOSTA EN 29, 35 ML.

SUR: COLINDA CON PREDIOS DE LA IGLESIA DEL SEPTIMO DIA EN 15, 52 ML.

OCCIDENTE: CON VICTOR HUGO MIRANDA EN DISTANCIA DE 15,40 ML, GIRA EN SENTIDO OCCIDENTE ORIENTE EN UNA DISTANCIA DE 13 ML, CON PREDIO DE LA SEÑORA MIRIAM MATA, CONTINUA EN SENTIDO SUR NORTE EN DISTANCIA DE 13 ML, CON PREDIOS DE MIRIAM MATA Y ENCIERRA

2.4 PROPIEDAD DEL INMUEBLE:

De conformidad con el certificado de Tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís. (P), con matrícula Inmobiliaria No. 442-83503, el bien inmueble pertenece a ISORA MONTERO MURCIA, identificada con cédula de ciudadanía No 38.555.339, emitida en Cali, Valle.

2.5 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición bienes y usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por el ARRENDADOR y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble de los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin del convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte del EL ARRENDATARIO.
3. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce del inmueble arrendado.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.

5. Realizar las reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil Colombiano.
6. Efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad
7. Reembolsar a EL ARRENDATARIO el costo de reparaciones indispensables no locativas que esta haya efectuado en el inmueble siempre que EL ARRENDATARIO no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia AL ARRENDADOR lo más pronto posible para que las hiciese por su cuenta.
8. Informar al ARRENDATARIO sobre la configuración de inhabilidad sobreviniente a la suscripción del contrato.
9. Mantener la reserva y confidencialidad sobre la información que conozca con ocasión de la ejecución del contrato.

2.7 DECLARACIONES DEL ARRENDADOR

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

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 entidad respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
4. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales y del sistema de seguridad social integral.
5. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
6. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.

2.8 OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ESTATAL

1. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que la cosa esta naturalmente destinada.
2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
3. Efectuar reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que los recibió sin ser responsables de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen.
4. Pagar el precio o renta dentro del plazo pactado, así como los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto, los cuales deben ser asumidos por el arrendatario.
5. Permitir en cualquier tiempo y previa concertación con el supervisor del contrato, las visitas de del arrendador o de su representante 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 del arrendatario.

6. El arrendatario podrá realizar mejoras útiles y adaptaciones previo consentimiento del arrendador y quedará autorizado para retirarlas sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto abonarle el costo de los materiales considerándolos por separado
7. Ejercer la supervisión y seguimiento durante la ejecución del contrato de arrendamiento.
8. Parágrafo: con la suscripción del contrato el instituto municipal de transporte y movilidad queda autorizado por el contratista para verificar sus antecedentes judiciales

y la información que considere necesaria en los sistemas de información correspondientes, con el uso y las condiciones señaladas en las normas vigentes.

3. ESPECIFICACIONES ESENCIALES QUE REGIRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1 Modalidad de selección:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, este proceso se hará bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**.

3.2 Valor del Contrato:

Para todos los efectos a que haya lugar, el valor del presente contrato asciende a la suma de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS** ($ 54.981.816,00) **MDA/CTE**, incluyen todos los impuestos y descuentos, aplicables.

3.3 Plazo de Ejecución:

Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato y de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2025.

3.4 Lugar de Ejecución:

El contrato se ejecutará en la CALLE 10, CARRERA 34, BARRIO ALVERNIA del Municipio Puerto Asís, Putumayo.

3.5. Forma de pago-Canon de Arrendamiento

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

El Instituto Municipal de Movilidad y Transporte Puerto Asís, estima que el valor total del contrato de arrendamiento será, aproximadamente, **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS** ($ 54.981.816,00) **MDA/CTE**. Este monto se desglosa de la siguiente manera:

- UN (1) primer pago por el valor de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS** ($ 1.465.689,09) **MDA/CTE**, por concepto de canon de arrendamiento vencidos

- ONCE (11) pagos por el valor de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIENTO DOS PESOS CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS** ($ 4.865.102,45) **MDA/CTE**, por concepto de canon de arrendamiento vencidos

OBSERVACIÓN: Para cada pago debe anexar los siguientes documentos:

- Cuenta de cobro o factura cuando aplica.
- Pago de seguridad social.
- Certificado del contador o revisor fiscal que acredite que se encuentra al día a los aportes de seguridad social.

Los pagos se realizaran dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la cuenta en la Tesorería del Departamento, previa presentación de la factura comercial, o cuenta de cobro, remitida por el supervisor del contrato, quien previamente deberá verificar la idoneidad de la factura y adjuntar si es necesario copia de las planillas donde conste el pago oportuno a la seguridad social, según las fechas límites establecidas por afiliaciones a las EPS, al fondo de pensiones.

3.6.Supervisión:

El contrato de arrendamiento será supervisor por la Directora del IMTRAM PUERTO ASÍS o quien haga sus veces. El supervisor ejercerá sus funciones con base en la Constitución, la Ley, El Supervisor está autorizado para impartir instrucciones y órdenes al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste estará obligado a acatarlas. Serán funciones de quienes ejerzan el control de ejecución, las tendientes a asegurar que las partes cumplan con las obligaciones pactadas en la invitación y en la ley, para la correcta ejecución de su objeto.

4. RUBRO PRESUPUESTAL AFECTADO:

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Origen de los recursos	**RECURSOS PROPIOS**		
Funcionamiento	**X**		
No de CDP:	0003-2025	**Valor del CDP:**	$ 54.981.816,00

5. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:

EL INSTITUTO destinará el inmueble para el funcionamiento de las oficinas administrativas del IMTRAM.

6. SERVICIOS PÚBLICOS:

El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble corren por cuenta DEL ARRENDADOR y en caso de desconexión agua o Energía Eléctrica, su reinstalación será por cuenta del mismo, quien, además, en caso de causar perjuicios a la ENTIDAD ESTATAL se los resarcirá por completo.

7. REPARACIÓN Y MEJORAS:

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil Colombiano. Dadas las características del contrato, La Entidad Estatal queda obligado a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

8. INSPECCIÓN:

LA ENTIDAD permitirá en cualquier tiempo la visita DEL ARRENDADOR, o su representante, cuando en cualquier momento considere efectuar la verificación del estado de conservación y mantenimiento del inmueble u otras circunstancias del inmueble que sean de su interés.

9. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

LA ENTIDAD ESTATAL restituirá el inmueble arrendado AL ARRENDADOR en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural.

10. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Contrato de arrendamiento.

11. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

El presente proceso de selección y el contrato por suscribir, como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto No. 1082 de 2015, y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten, así como por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección

Se tiene que, a nivel jurídico, las actividades relacionadas en la ficha técnica, de acuerdo con el Literal "i", numeral 4°, artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, corresponden a actividades propias del arrendamiento de inmuebles, lo cual se configura en una de las causales de contratación directa.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.7 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección para la presente contratación es la Directa para el arrendamiento de inmuebles, donde se debe aplicar el artículo 2.2.1.2.1.4.1 de este decreto, acto administrativo que justifica la modalidad de contratación: "La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad contratación directa, el cual debe contener la causal que invoca para contratar directamente, El objeto, El presupuesto, las condiciones que exigirá al contratista, lugar de consulta de los estudios y documentos previos".

Considerando que el presente proceso se llevará a cabo mediante el procedimiento de Contratación Directa, deben tenerse presentes las siguientes disposiciones jurídicas:

- El artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 del 16 de julio de 20017 mediante el cual se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993,

- Artículo 2.2.1.2.1.4.11, Subsección 4 "Contratación Directa", Sección 3 "Modalidades de Selección", del Capítulo II "Disposiciones Especiales del Sistema de Compras y Contratación Pública" del Título I"Contratación Estatal" del Decreto 1082 del 28 de Mayo de 2015, el cual establece.

"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".

Se recomienda la figura del "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", como tipo de contrato para satisfacer las necesidades de la entidad con respecto al objeto que se pretende ejecutar, teniendo en cuenta lo establecido en el ordenamiento jurídico colombiano y con base en el análisis de la doctrina, la cual estable que en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, es posible establecer los pactos, clausulas y condiciones que hayan convenido, siempre que éstos no sean contrarios a las leyes, la moral, ni al orden público

12. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

El Instituto Municipal de Transporte y Movilidad de Puerto Asís,, considera que, para efectos de la celebración de contratos de arrendamiento, se hace indispensable determinar las comodidades ofrecidas por el inmueble a arrendar, que no tenga daños estructurales en el inmueble que afecte la documentación archivada, cuente de manera permanente con los servicios de energía, agua, que durante la vigencia del contrato el inmueble se encuentre libre de gravámenes que afecten el uso y goce pacífico y armónico del inmueble.

13. GARANTÍAS EXIGIDAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015. 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.

En el presente estudio previo se observa que no es obligatorio constituir garantías, teniendo en cuenta que los contratos de arrendamiento que constituyen una de las causales de la modalidad de selección de contratación directa establecida en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública que se encuentra dentro de las excepciones contempladas en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015, el cual reiteró lo indicado por el inciso 4° del Artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 en lo referente a la obligatoriedad de garantías de cara a los contratos interadministrativos; además de que no es necesaria para la garantía de ejecución del convenio, toda vez que no existe riesgos que amenacen el cumplimiento del mismo.

14. ESTUDIO DEL SECTOR O DE MERCADO.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

La entidad, en la búsqueda de un lugar específico y estratégico en el perímetro urbano del municipio Puerto Asís, Putumayo, pretende obtener un lugar adecuado para los fines perseguidos; por lo que debe ser de fácil acceso para los usuarios del Instituto; en consecuencia, se ha estimado que el sitio de ubicación de la sede u oficinas administrativas debe ser estratégico o de fácil identificación para la comunidad general; igualmente, que incluya los respectivos servicios públicos.

Por consiguiente, se logró identificar un bien inmueble en estado de arrendamiento, ubicado en la calle 10, carrera 34, que reunía esas características. Adicionalmente, se tuvo en cuenta su estructura adecuada, sus dimensiones o espacios, y el valor ofrecido por su propietaria, el cual es equiparable o proporcional con lo que ofrece el bien.

Se realizó estudio del sector mediante los contratos de arrendamiento suscritos en vigencias anteriores, desde su construcción y áreas de similitud a la que se pretende entregar, así:

Nro. DE CONTRATO	**CONTRATISTA**	**VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL**	**VIGENCIA**	**DIRECCIÓN**	**LINDEROS**	**OBSERVACIÓN**
CD-0121-IMTRAM-2024	ARMIDA S.A.S. ZOMAC	$ 3.541.000	2024	CALLE 10, CRA 32	OCCIDENTE: Mide 22.70 Metros Lineales Colinda con el señor LIZARDO FLOREZ; ORIENTE: Mide 22.70 Metros Lineales Colinda con el señor ANTONIO DIAZ; NORTE: colinda con la calle 10A	Es más pequeño que el inmueble a adquirir bajo contrato de arrendamiento

Instituto Municipal de Transporte y Movilidad de Puerto Asís

					vía pública de la población	

15. REQUISITOS:

La cual debe tener en cuenta los siguientes requerimientos mínimos:

NO	Requisito Mínimo	Forma de Acreditarlo
1	Carta de Presentación de la Propuesta	Documento debidamente diligenciada y firmada
2	Propuesta técnica y económica	Documento debidamente diligenciada y firmada
3	Documento de identificación Propietario	Copia de cedula de ciudadanía
4	Fotocopia del Registro Único Tributario expedido por la DIAN donde se puede determinar el régimen fiscal al que pertenece el proponente y la actividad registrada actualizada – Propietario	Anexar RUT, con actividad económica a fin al objeto del presente estudio
7	Libreta Militar o certificación donde este definida su situación militar a excepción de los mayores de 50 años – Propietario	De conformidad al decreto 541 del 2020. Anexar la copia de la libreta militar o la certificación.
8	Antecedentes judiciales	De conformidad al Decreto 019 de 2012 la administración Municipal realizará la verificación de los antecedentes judiciales del contratista en la página web correspondiente.
9	Antecedentes disciplinarios	Certificados de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, vigente de la Junta de Acción Comunal y del Representante legal
10	Antecedentes fiscales	Certificado Responsabilidad fiscal de la contraloría, vigente, de la Junta de Acción Comunal y del Representante legal

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

11	Certificado de Medidas correctivas	No encontrarse vinculado en el sistema Registro Nacional de Medidas correctivas RNMC.
12	Certificados de afiliación a los sistemas de salud y pensiones	Anexar los certificados de conformidad al artículo 157 de la Ley 100 de 1993, el Inciso 1° del artículo 23 del decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes y que reglamenten el asunto
13	Escritura Pública o Título de Propiedad	Donde acredite la propiedad del bien inmueble
14	Copia del Certificado de libertad y tradición	Donde acredite la propiedad del bien inmueble
15	Certificación bancaria	Certificado de una entidad bancaria actualizada
16	Experiencia	Dos contratos de arrendamiento
17	Formato, REPORTE DE MULTAS Y SANCIONES DE CONTRATOS DURANTE LOS ÚLTIMOS TRES (3) AÑOS, debidamente diligenciado	Allegar debidamente diligenciado y suscrito
18	Formato, COMPROMISO ANTISOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN, debidamente diligenciado	Allegar debidamente diligenciado y suscrito
19	No estar registrado como deudor alimentario moroso conforme a lo estipulado en el art. 6 ley 2097 de 2021	El Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones MinTIC, a través del Decreto 1310 de 2022 reglamenta la Ley estatutaria 2097 de

		2021 que crea el Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM; por lo tanto el proponente (persona natural o el representante legal de la persona jurídica) deberá aportar con su propuesta el Certificado de registro, entendido este como el Documento que expide gratuitamente el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) sobre la condición o no de deudor alimentario moroso de una persona como consecuencia de su inclusión o cancelación en el registro, generado con una antelación no mayor a un mes, contado retroactivamente a partir de la fecha de cierre del proceso

16. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

De conformidad con el Artículo 217 del Decreto No. 019 del 2012, modificatorio del artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado a su vez por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007; "(...) la liquidación a que se refiere el presente artículo no será obligatoria en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión...", por tanto, solo se realizará en caso de ser necesario (...)".

17. PUBLICIDAD EN EL SECOP II

El contrato se publicará en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, de conformidad con el Art. 223 del Decreto 019 del 10 de enero de 2012.

18. RECOMENDACIÓN:

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos del INSTITUTO MUNICIPAL DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD "IMTRAM", por consiguiente, se solicita adelantar el proceso contractual respectivo.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

[**Original firmado**]
CTO.LUISA MARÍA BOLAÑOS GÓMEZ
Abogada de Apoyo-IMTRAM PUERTO ASÍS
Estructuradora

[**Original firmado**]
ANA MARÍA SILVA VALENCIA
Directora, IMTRAM PUERTO ASÍS
Ordenadora del Gasto

IMTRAM
Instituto Municipal de Transporte
y Movilidad de Puerto Asís