



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

DATOS GENERALES DE LA SECRETARÍA Y DEPENDENCIA SOLICITANTE

1. Datos del área que requiere el contrato:	Secretaría solicitante:	SECRETARÍA GENERAL
	Dependencia de la Secretaría solicitante que requiere el servicio:	SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
	Nombre del servidor que diligencia el insumo	TATIANA GONZALEZ ARCON
2. N° de ítem en el plan de compras:	80131502	
3. Clasificación Central de Productos de Productos (CPC):	72112	
4. Descripción de la necesidad a satisfacer:	<p>El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece que: “Son 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.”</p> <p>Así mismo el artículo 209 de la C.P expresa: “(...) 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 (...)</p> <p>En virtud del artículo 305 de la Constitución Política de Colombia, numerales 1 y 11, al Gobernador le corresponde “Cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno y las ordenanzas de las asambleas departamentales”, con el fin de promover la eficiente y eficaz administración de los recursos públicos y contribuir al cumplimiento de las metas propuestas en la planeación Departamental.</p> <p>Ahora bien, para el logro de los fines esenciales del Estado en el Gobierno Departamental se requiere de una sede física administrativa adecuada para relacionarse con la población en sus diferentes facetas. En la actualidad, el edificio donde se encuentra la Gobernación del Departamento del Atlántico está distribuida de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none">• Despacho del Gobernador• Oficina de Quejas y Control Disciplinario Interno• Secretaría Privada• Secretaría de Control Interno	



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

- Secretaría Jurídica
- Secretaría Tic
- Secretaría de Educación:
- Subsecretaría Administrativa y Financiera
- Subsecretaría de Desarrollo Educativo
- Secretaría General:
- Subsecretaría de Talento Humano
- Subsecretaría de Servicios Administrativos
- Subsecretaría de Pasaporte
- Secretaría del Interior:
- Subsecretaría de Participación Comunitaria y Convivencia
- Subsecretaría de Prevención y Atención de Desastres
- Secretaría de Hacienda:
- Subsecretaría de Rentas
- Subsecretaría de Presupuesto
- Subsecretaría de Tesorería
- Subsecretaría de Contabilidad
- Secretaria de Planeación:
- Subsecretaría de Fortalecimiento Institucional Municipal
- Subsecretaría de Direccionamiento Estratégico
- Subsecretaría de Sistemas de Información y Proyectos
- Secretaría de Salud:
- Subsecretaría de Desarrollo Administrativo
- Subsecretaría de Asesoría y Asistencia en Seguridad Social
- Subsecretaría de Salud Pública
- Secretaría de Infraestructura:
- Subsecretaría de Vías y Construcción
- Subsecretaría de Vivienda de Interés Social, Electrificación y Espacio Público
- Secretaría de Desarrollo Económico:
- Subsecretaría de Gestión Empresarial
- Subsecretaría de Gestión Agropecuaria
- Subsecretaría de Turismo
- Secretaría de Cultura y Patrimonio
- Secretaría de Agua Potable y Saneamiento Básico
- Secretaría de Mujer y Equidad de Género
- Gerencia de Asuntos Étnicos
- Gerencia de Capital Social
- Junta de Ciudadela Universitaria

Para un total de 15 secretarias, 22 Subsecretarias, 2 Oficinas Gerenciales, 1 Junta de Ciudadela Universitaria, 1 Oficina de Quejas y Control Disciplinario Interno y el Despacho del Gobernador, y en atención a esta situación se ha determinado que no se cuenta con el



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

espacio físico suficiente para asignar un lugar para el desarrollo de las diversas actividades laborales para todos los funcionarios y contratistas que las integran. Razón por la cual se ha optado por movilizar a dichos servidores a otras dependencias, lo que permite la dinamización en el funcionamiento propio de la administración.

La Gobernación del Departamento del Atlántico viene adelantando diferentes programas a cargo de las diferentes secretarías y oficinas gerenciales que conforman la Administración Departamental.

Estos proyectos requieren contar con un equipo de profesionales capacitados y espacios físicos para la realización de sus actividades misionales y administrativas, en condiciones dignas, de tal manera que se pueda prestar un servicio adecuado para la comunidad. En este sentido, teniendo en cuenta que los Programas no cuentan con los recursos suficientes para proporcionarse a sí mismo un espacio locativo donde poder realizar sus funciones administrativas y misionales en condiciones adecuadas, resulta procedente, que el Departamento del Atlántico realice las gestiones administrativas y financieras para garantizar la realización de actividades y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo.

En consecuencia, se considera necesario contratar el arrendamiento de un inmueble con un área aproximada de 850 Mts² para el funcionamiento de los diversos programas y proyectos que adelanta la Gobernación del Departamento del Atlántico, a través de las diferentes Secretarías y Subsecretarías, el cual debe de contar con unas adecuaciones tales como:

- Sala de Juntas
- Baños para funcionarios y Contratistas (hombres, mujeres) y visitantes
- Oficinas individualizadas (Gerente)
- Zona de recepción para visitantes y atención al usuario
- Zona para adecuación de mesas, escritorios y equipos de computo
- Zona para adecuación de Cafetería, Servicios Generales y Archivo
- Zona de Parqueaderos (Opcional)

5. Causal de contratación directa a utilizar:

Conforme al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Públicas seleccionan a sus contratistas a través de las modalidades de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y Mínima Cuantía.

Según el literal i del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, uno de los eventos en los cuales es procedente la aplicación de la



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

modalidad de selección de Contratación Directa es el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles; la cual resulta concordante conforme a lo preceptuado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, cuyo tenor literal reza:

“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”.

Es necesario precisar que el contrato de arrendamiento que surja del presente proceso entiende en su naturaleza un contrato de arriendo comercial, sobre el cual existe libertad para determinar el canon de arrendamiento, respetándose que por intervenir una entidad de carácter estatal como contratante el agotamiento previo de los establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

En consecuencia, a lo referido no aplica la limitación establecida para los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda urbana, cuya regulación se encuentra en la Ley 820 de 2003 que señala que en ningún caso el incremento podrá superar ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior.

Adicionalmente se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos

Por otra parte, es preciso mencionar que el Código Civil Colombiano en su Libro Cuarto - Título XXVI - Artículo 1973, define el arrendamiento así:

“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

En ese entendido, al Contrato de Arrendamiento le son aplicables normas civiles y comerciales y las disposiciones establecidas en el Estatuto General de la Contratación, así como aquellas otras que lo complementen, modifiquen y/o adicionen, según se expone en el acápite de Fundamentos Jurídicos que sustentan la Modalidad de Selección.

Finalmente, en la oportunidad legal correspondiente, el ordenador del gasto expidió el Acto Administrativo de Justificación de la Contratación Directa, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

6. Objeto del contrato o convenio (descripción general):

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SECRETARÍAS Y/O PROGRAMAS LIDERADOS POR LAS DISTINTAS SECRETARÍAS DEL DEPARTAMENTO Y/O DEPENDENCIAS ADSCRITAS A LA GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO.

6.1. Clasificación UNSPSC (cuando sea procedente):(Consultar; <https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios>)

ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

6.2. Alcance del Objeto/ Actividades Especificas

ALCANCE DEL OBJETO / ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

El edificio que se ofrece en arrendamiento se encuentra construido sobre dos predios identificados con matrícula inmobiliaria 040-596253, 040-596254, 040-596255, 040-596256, 040-596257, 040-596258 y 040-596259, los cuales tiene un área total construida de 860,59 metros, de los cuales el el Departamento del Atlántico, ocupará 860,59 m2.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble se encuentra construido según nomenclatura catastral en la Vía 40 Carrera 69 – 111 Torre Empresarial TERPEL.

Áreas:

Oficina	Área MT2
Oficina 3ª	\$80,94
Oficina 3b	\$85,74
Oficina 3c	\$136,55
Oficina 3d	\$148,00
Oficina 3e	\$171,67
Oficina 3f	\$142,19
Oficina 3g	\$95,50
TOTALES	\$860,59



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

Datos básicos de los inmuebles a arrendar:

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596253

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3A

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3A CON AREA DE 80,94 M2 CON COEFICIENTE DE 1,1068% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SEGUNDO PISO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 150.

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596254

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3B

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3B CON AREA DE 85,74 M2 CON COEFICIENTE DE 1,1725% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SEMISOTANO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 94

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596255

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3C

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3C CON AREA DE 136,55 M2 CON COEFICIENTE DE 1,8673% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SOTANO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 44 Y 45.

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596256

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3D



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3D CON AREA DE 148,00 M2 CON COEFICIENTE DE 2,0239% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SOTANO DE PARQUEADEROS DE LA TORRES EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 46,47 Y 49.

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596257

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3E

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3E CON AREA DE 171,67 M2 CON COEFICIENTE DE 2,3475% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SOTANO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 33,34 Y 35.

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596258

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3F

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3F CON AREA DE 142,19 M2 CON COEFICIENTE DE 1,9444% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 1 DEL SOTANO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 29,43 Y 48

Nº Matrícula Inmobiliaria: 040-596259

Dirección Actual del Inmueble: VIA 40 69-111 TORRE EMPRESARIAL TERPEL PROP.HORIZONTAL OFICINA 3G

Cabidas y Linderos:

OFICINA 3G CON AREA DE 95,50 M2 CON COEFICIENTE DE 1,3059% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1943 DE FECHA 22-08-2019 EN NOTARIA CUARTA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

2012) A ESTA OFICINA CORRESPONDEN LOS PARQUEADEROS UBICADOS EN EL NIVEL 2 DEL SEGUNDO PISO DE PARQUEADEROS DE LA TORRE EMPRESARIAL LOS CUALES SON AREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO DE ESTA UNIDAD CORRESPONDIENDOLE AL PROPIETARIO U OCUPANTE SU MANTENIMIENTO Y CONSERVACION IDENTIFICADOS CON LOS NUMEROS 151.

ESPECIFICACIONES ADICIONALES.

- Garantizar al Departamento del Atlántico el goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente Estudio Previo.
- Realizar todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso, para lo cual, EL ARRENDADOR, deberá mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados. En el evento que EL ARRENDADOR, incumpla los términos del acuerdo para realizar tales reparaciones, las mismas podrán ser adelantadas por EL DEPARTAMENTO, compensando el costo de estas contra los cánones de arrendamiento futuros.
- EL ARRENDADOR, responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Las reparaciones locativas, se realizarán de conformidad, con el Código Civil Colombiano.
- El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos domiciliarios necesarios para el normal funcionamiento de este.
- Liberar al Departamento de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Departamento el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso de este.
- Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.

7. Obligaciones del Arrendatario:

1. Usar el inmueble según los términos previstos en el contrato de arrendamiento.
2. Cancelar los cánones de arrendamiento del contrato en la forma y términos establecidos en el mismo. En todo caso, el Departamento verificará, para efectos del pago, el cumplimiento de cada una de las obligaciones en cabeza del arrendador.
3. Realizar la supervisión del contrato.
4. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
5. Asumir las reparaciones locativas del inmueble, de acuerdo con lo señalado por el artículo 1998 y los artículos 2028 al 2030 del Código Civil.
6. Asumir el pago de los servicios públicos domiciliarios que se



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

	<p>deba pagar en el inmueble.</p> <ol style="list-style-type: none">7. Instalar la línea telefónica y retirarla al momento de la desocupación del inmueble.8. Abstenerse de reconocer el valor de los arreglos que, por voluntad del arrendador, se hayan realizado en el inmueble arrendado.9. Supervisar la ejecución del contrato.10. Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del contrato.
8. Obligaciones Generales del Arrendador	<ol style="list-style-type: none">1. Cumplir de buena fe el objeto contractual.2. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad en los términos establecidos en la matriz de riesgos contenida en el documento de estudios previos, que forma parte integral del contrato.3. Ejecutar el contrato en los términos y condiciones establecidos en la propuesta.4. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta el Departamento a través del supervisor del contrato.5. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones que pudieran presentarse.6. Garantizar la calidad de los bienes y servicios contratados y responder por ello, de conformidad con lo estipulado en el artículo 5°, numeral 4, de la Ley 80 de 1993.7. Encontrarse al día con el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social (pensión, salud, riesgos laborales) y aportes parafiscales (en caso que aplique) durante la ejecución del contrato.8. Asumir todas las obligaciones laborales relativas al personal que ocupe en la ejecución del contrato, como quiera que, este no tendrá ninguna vinculación laboral con el Departamento. La responsabilidad de estas vinculaciones correrá a cargo exclusivo del arrendador.9. Pagar los impuestos y contribuciones a que haya lugar.10. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.
9. Obligaciones específicas del Arrendador:	<p>El Arrendador se obliga para con el Departamento a:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Entregar al Departamento el(los) inmueble(s) dado(s) 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 recibida por el supervisor del contrato.2. Mantener en el(los) inmueble(s) los bienes y usos conexos y



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Gobernación del Departamento del Atlántico.

3. Liberar al Departamento de toda perturbación o embargo en el uso y goce del inmueble arrendado, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, garantizando el uso, goce y disfrute del inmueble para el fin establecido en el presente contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso del mismo. Por tal motivo, deberá sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.
4. Entregar el(los) inmueble(s) con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día, para lo cual deberá entregar al arrendatario una constancia de paz y salvo por concepto de servicios públicos, intereses de mora que se hubiesen generado por pago extemporáneo, por artículos o elementos que haya adquirido a crédito otorgado por las empresas de servicios públicos cuyas cuotas se cobran incluyéndolas en el consumo mensual y/o bimestral, gastos por conexión, reconexión, y, en general, los gastos que por esta causa se ocasionen y que por cualquier otro concepto no atañen al consumo del arrendatario.
5. Autorizar, cuando sea del caso, la prestación del servicio público domiciliario que requiera recibir la entidad en el inmueble arrendado.
6. Asumir a su costa todos los impuestos que se generen por ley, con ocasión de la propiedad del inmueble.
7. Garantizar la prestación del servicio hasta la finalidad del plazo de ejecución, para lo cual se compromete a no vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato.
8. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta.
9. Garantizar en todo momento que el inmueble cuente con la capacidad de espacio contratado.
10. Realizar las mejoras necesarias, para lo cual se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 1985 del Código Civil, las cuales corresponden a aquellas que son indispensables para el mantenimiento y conservación del inmueble (mantenimiento de los cimientos, o grietas, goteras, entre otras). No obstante, lo anterior el arrendador se obliga aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

arrendada.

11. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del ARRENDADOR, EL DEPARTAMENTO deberá notificar por escrito al ARRENDADOR sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.
12. Autorizar al Departamento a realizar las adecuaciones para el cumplimiento del fin objeto de este contrato, siempre y cuando estas sean comunicadas al arrendador y no atenten contra la estructura del inmueble.
13. El Arrendador responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
14. El arrendador deberá asegurar, a través del mecanismo de cobertura de riesgo que estime pertinente, la seguridad física y de elementos contraincendios a favor del Departamento del Atlántico. Adicionalmente, deberán los inmuebles contar con equipos de mitigación y prevención de estos riesgos, en particular: alarmas contra incendios, extintores, planes de emergencia y rutas de evacuación señalizadas y sistemas de vigilancia y seguridad).
15. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, debe realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al departamento el goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contrato. (ii) Realizar todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Departamento un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de DEPARTAMENTO. 5. El arrendador debe garantizar la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución. 6. Atender cualquier requerimiento del DEPARTAMENTO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento. 7. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DEPARTAMENTO . 8. El inmueble debe estar en buen estado y



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

	<p>con la capacidad de espacio contratado. 9. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano. 10. Permitir al DEPARTAMENTO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.</p> <p>16. Asumir y asegurar, con el mecanismo de cobertura que estime conveniente,</p> <p>17. Remitir al Supervisor del Departamento, la factura o instrumento de cobro del canon de arrendamiento, según corresponda.</p> <p>18. Las demás obligaciones previstas o derivadas del contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de contratos.</p>
10. Plazo de Ejecución:	El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2025, contando la ejecución a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
11. Lugar de Ejecución:	El lugar de ejecución del Contrato es la ciudad de Barranquilla, Departamento del Atlántico.
12. Modalidad de Selección:	<p>El Departamento del Atlántico estima que para la celebración de un Contrato de Arrendamiento entre una persona jurídica de derecho público y una persona natural o jurídica de naturaleza privada la modalidad de selección a aplicar es la de contratación directa. Lo anterior, habida cuenta que existe en ella un carácter "<i>intuitu personae</i>", es decir, que esta se efectúa "<i>respecto a</i>" o "<i>con atención a</i>" la identidad o determinadas características personales de una parte o de ambas como factor determinante de la celebración del contrato respectivo. En ese orden, surge como efecto jurídico de aquella que conlleva al nacimiento de una relación jurídica que no radica en cabeza de terceras personas, por cuanto, como se indicó, sus efectos derivan únicamente entre las personas involucradas.</p> <p>El artículo 13 de la Ley 80 de 1993 dispone que el Estatuto General de la Contratación Estatal se encuentra complementado con las disposiciones comerciales y civiles pertinentes para lo no regulado expresamente por este cuerpo normativo, lo que quiere decir que parte del sustento legal que respalda la celebración del Contrato de Arrendamiento se halla en el Código de Comercio Colombiano y en el Código Civil Colombiano.</p> <p>En un sentido casi que similar, el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 señala que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el Estatuto General de la Contratación, previstos en el ordenamiento privado, disposiciones especiales o derivados el ejercicio de la autonomía de la voluntad.</p> <p>Luego entonces, es posible, por remisión, prestar atención a lo</p>



ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

preceptuado en el artículo 1974 del Código Civil Colombiano el cual reza lo siguiente: *“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción”,* así como también lo reglamentado por el artículo 1981 del citado código también refiere que: *“Los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en los códigos o en las leyes especiales”.*

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 se erige como una norma especial que fija unas previsiones para las Entidades Públicas que tengan la intención de celebrar Contratos de Arrendamiento, en los siguientes términos:

“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”.

Así las cosas, el Departamento del Atlántico, para celebrar un Contrato de Arrendamiento, deberá adelantar el análisis pertinente que conlleve a materializar los anteriores mandatos en aras de que se satisfaga el deber de planeación que le asiste, según lo ya explicado en precedencia.

Con arreglo a lo anterior, puede observarse, a su vez, que en el numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en particular el literal “i”, existe la posibilidad de dar aplicación a la modalidad de selección de contratación directa como quiera que se encuentra señalado el arrendamiento de bienes inmuebles como una de las causales por la cual procede la precitada modalidad, con la anotación que este Estatuto no distinguió la calidad en la que actuarían las Entidades, es decir, como arrendadoras o como arrendatarias, por lo que podría interpretarse que en ambos casos se encuentran facultadas para operar en el negocio jurídico sin distinción de su rol en el mismo. (Concepto C-126-2020 de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente).

Otro aspecto importante a considerar es que, en conexidad con lo antes



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

dicho, el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 también establece que se requerirá en estos casos contar con un Acto Administrativo que justifique la utilización de la modalidad de Contratación Directa, por lo que, el ordenador del gasto, en la oportunidad legal para hacerlo, profirió el citado Acto Administrativo. Finalmente, el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece que son fines esenciales del Estado, entre otros, “servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, Derechos y deberes consagrados en la Constitución”, de modo que, la celebración de este contrato de arrendamiento se constituirá en una herramienta para fortalecer y apoyar el cumplimiento de deberes constitucionales y legales a cargo de esta Entidad, especialmente para la ejecución de actividades relacionadas con el funcionamiento de sus 15 secretarías, 22 Subsecretarías, 2 Oficinas Gerenciales, la Junta de Ciudadela Universitaria, la Oficina de Quejas y Control Disciplinario Interno y el Despacho del Gobernador, lo que redundará en beneficio de la comunidad atlanticense.

REQUISITOS DE CAPACIDAD JURÍDICA

El arrendador para la celebración del presente Contrato deberá acreditar, las siguientes condiciones:

1. Propuesta.
2. Registro Único Tributario – RUT -.
3. Certificado de existencia y representación legal. Tratándose de personas jurídicas, en el evento en que el representante legal no tenga las facultades suficientes para suscribir el convenio o contrato, este deberá aportar el acta en la que conste la decisión del órgano social competente que autorice al representante legal la suscripción del convenio o contrato.
4. Cédula de ciudadanía del Representante Legal.
5. Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación de la persona jurídica y del representante legal.
6. Certificado de no reportado en el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la Republica de la persona jurídica y del representante legal.
7. Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional del representante legal.
8. Consulta de inexistencia de multas y sanciones de la Policía Nacional (Medidas Correctivas) del representante legal.
9. Certificación firmada por el representante legal o el revisor fiscal en la que se especifique que la entidad cumplió con el pago de los aportes a seguridad social y parafiscales.
10. Tarjeta profesional del Contador Público (En caso que se requiera).
11. Certificado sobre vigencias de inscripción y de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de expedición. (En caso que se requiera).
12. Certificación Bancaria.
13. Hoja de Vida de la Función Pública de la Persona Jurídica.



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

	<p>14. Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM – del representante legal.</p> <p>15. Certificado de consulta Deudores Morosos del Estado – BDME -.</p> <p>16. Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días que demuestre la titularidad de los bienes inmuebles que serán objeto del presente Contrato de Arrendamiento. En el evento en que los bienes inmuebles no sean de propiedad del contratista, deberá allegarse Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendarios, acompañado del Contrato de Arrendamiento o documento en donde conste la disponibilidad del inmueble (arriendo) para el desarrollo del contrato suscrito por el propietario, el cual deberá establecer expresamente que el plazo de vigencia del arriendo es por lo menos igual al plazo de duración del contrato que se suscriba producto de la presente selección. En todo caso, los inmuebles deberán contar con las condiciones identificadas en el capítulo 6.2. Alcance del Objeto del Estudio previo de justificación, conveniencia y oportunidad.</p>												
13. Valor estimado del contrato y/o convenio:	<p>El valor del contrato se fija en la suma de OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$852.999.994), valor que incluye IVA y administración., discriminados de la siguiente manera: \$616.999.999 por concepto de arrendamiento, \$117.230.003 por concepto de IVA y \$118.769.992 por concepto de administración.</p> <p>CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: VER ANEXO</p> <table><tr><th>Ítem</th><th>Código</th><th>Nombre de la Cuenta</th><th>Recursos</th><th>Tipo de Fuente</th><th>Valor</th></tr><tr><td>1</td><td>2.1.2.02.02.007.01</td><td>Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing</td><td>1100</td><td>RPCLD - Ingresos Ctes. Libre Destinación</td><td>\$853.000.000</td></tr></table>	Ítem	Código	Nombre de la Cuenta	Recursos	Tipo de Fuente	Valor	1	2.1.2.02.02.007.01	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	1100	RPCLD - Ingresos Ctes. Libre Destinación	\$853.000.000
Ítem	Código	Nombre de la Cuenta	Recursos	Tipo de Fuente	Valor								
1	2.1.2.02.02.007.01	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	1100	RPCLD - Ingresos Ctes. Libre Destinación	\$853.000.000								
14. Forma de Pago o desembolso:	<p>El Departamento pagará el valor del contrato mediante once (11) pagos mensuales iguales , por valor de SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES CUTROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.L. (\$77.545.454), administración e IVA incluidos, previa presentación de la factura y/o cuenta de cobro acompañada del certificado de recibido a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, acreditación del pago a la seguridad social integral, parafiscales y el pago de los impuestos a que haya lugar.</p> <p>Con el primer pago, se garantiza la disponibilidad, uso y goce de los inmuebles arrendados por la fracción de mes desde la suscripción del contrato, la disponibilidad para uso de parqueaderos y</p>												



SECRETARÍA GENERAL

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION

direccionamiento guiado, control de acceso y salida de visitantes hasta la terminación del contrato.

En todo caso, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja). No se admitirán propuestas con formas de pago diferentes a las aquí establecidas.

15. Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP) y Rubro Presupuestal:

NUMERO:	202500043
VALOR:	\$853.000.000
FECHA:	10-01-2025

16. Supervisión (sugerencia del servidor público que el área propone que se designe como supervisor del contrato y/o convenio):

Nombre del Funcionario:	TATIANA GONZALEZ ARCON
Identificación del Funcionario:	C.C. No. 22.570.562
Cargo del Funcionario:	Subsecretaria de Servicios Administrativos
Dependencia:	Subsecretaría de Servicios Administrativos

17. Garantías solicitadas (Indicar Tipo, porcentaje, plazo).

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 que establece 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 exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos".

De conformidad con los presentes estudios y documentos previos de esta contratación, en atención a la naturaleza del objeto, a la cuantía del contrato, circunscrito a la modalidad de contratación directa, y que además se configuran herramientas adecuadas de seguimiento y control para la eficaz ejecución del mismo, así como que la forma de pago se prevé en un esquema adecuado de verificación de cumplimiento, no se solicita la constitución de garantías respecto del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Nacional 1082 de 2015.

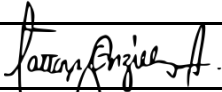
FIRMAS Y APROBACIONES

FIRMA QUIEN PROYECTO EL ESTUDIO(DEPENDENCIA GENERADORA DE LA NECESIDAD)

NOMBRE:	TATIANA GONZALEZ ARCON
CARGO:	SUBSECRETARIA DE DESPACHO CÓDIGO 045, GRADO 05 DE LA SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
FECHA:	ENERO 24 DE 2025



**ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACION DE CONTRATOS EN
FORMA DIRECTA DISTINTOS DE CONTRATOS DE PRESTACION DE
SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTION**

	FIRMA:	
FIRMA RESPONSABLE (SECRETARIO DE DESPACHO)	NOMBRE:	PEDRO LEMUS NAVARRO
	CARGO:	SECRETARIO DE DESPACHO CÓDIGO 020, GRADO 02 DE LA SECRETARIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO
	FECHA:	ENERO 24 DE 2025
	FIRMA:	ORIGINAL FIRMADO