Pereira, 17 de febrero de 2025

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELÁEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

Ref.: ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Mediante el presente escrito, esta dependencia realiza **ESTUDIO PREVIO** requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL BOMBEROS DE PEREIRA:

La Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial Bomberos de Pereira desde el año 2018, tiene un servicio de arrendamiento llamado MOTOROLA MOTOTRBO IP SITE CONNET, este es utilizado para atender las emergencias que se presentan en el municipio de Pereira, cuenta en su sistema de radiocomunicaciones con dos repetidoras instaladas en el cerro Alto del Nudo-los Nieblos, ocho radios bases, catorce radios móviles y sesenta radios portátiles, donde estos, operan bajo el sistema o protocolo digital Motorola, las cuales son administrados por el software de administración de flotas **TRBONET** instalado en el computador de la central de comunicaciones.

A partir del artículo 2 de la constitución de 1991 determina claramente los fines del Estado y dentro de este precepto igualmente establece, entre los deberes y responsabilidades de las autoridades de la República, salvaguardar la vida y bienes de los asociados, constituyendo así el servicio de la protección pública contra incendios, en una necesidad vital para la comunidad.

El sistema MOTOROLA MOTOTRBO IP SITE CONNET trabaja con Voz y Datos, los cuales se envían comunicados tanto en voz, como los demás en forma de datos como los de la señal de posicionamiento de la maquina o bombero GPS para ser transmitida a Software de la central (TRBONET), mensaje de la dirección de la emergencia a atender, como también la señal de bombero caído o con problemas la cual con un botón del radio lo envía a la central de comunicaciones. Todo esto lo hace por vía IP (red internet) pública

El sistema de comunicaciones de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira, está compuesto por (2) dos Repetidores digitales autorizados, por medio de la Resolución No. 1934 del 18 de julio de 2018 del Ministerio de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, el cual tiene ubicada la repetidora principal en la parte alta del Cerro Alto del Nudo registrada con georreferenciación ante la Agencia Nacional de Espectro, entidad encargada de la vigilancia, uso y control del espectro radioeléctrico.

Hasta el 31 de diciembre del 2024, Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira, contaba con dos sitios de repetidora en el Alto del Nudo- los Nieblos, ya que una es la principal y se la otra se tiene una como soporte, ya que se debe garantizar la comunicación los 365 días de año.

Para este año, se continuará con el punto en el cerro del alto del Nudo- los Nieblos, como principal, y la segunda o de soporte, será trasladada al cerro Morrón la divisa, la cual se le realizo pruebas a mediados del año anterior, cumpliendo también con buena cobertura y con un mejor cubrimiento para la zona de la cuenca del rio Otún y la Laguna de Otún, siendo este un plus para cuando se requiera el uso en caso de una emergencia o incidente hacia esa zona (oriente), siendo este más económico que el anterior. Adicionalmente en el segundo sitio del alto del Nudo, se presentaba demasiados inconvenientes técnicos de energía, presentado daños recurrentes en nuestros equipos.

Por todo lo anterior, la UAECOBP, requiere continuar con dos sitios especializados en este tipo de arrendamientos, para el correcto funcionamiento del sistema de RADIOCOMUNICACIONES, la cual es ***esencial*** para la entidad y así prestar servicio oportuno, eficaz y técnico a todas las emergencias que se presente en el Municipio de Pereira y en el departamento.

La Agencia Nacional de Espectro, dio la autorización de las repetidoras con la finalidad de garantizar la comunicación y cobertura que se requiere para el municipio de Pereira en zonas tan distantes como la Vereda El Manzano y Arabia en límites con Quindío, corregimiento de Puerto Caldas, en Límite con el departamento del Valle del Cauca y Parque Natural de los Nevados (La Florida, El Cedral, La Pastora, La Laguna del Otún), además de procurar la cobertura departamental para apoyar a otros municipios del departamento en situaciones de emergencia sin interrupciones, ya que el servicio debe prestarse 24 horas 7 días de la semana; manteniendo una comunicación efectiva entre sus unidades, sus vehículos y estaciones.

Para un mayor soporte legal y operativo del Sistema de Radiocomunicaciones de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira, fue instalado el sistema de manejo de radio TrboNet de Motorola que permite no sólo la comunicación radial (voz) sino

también de datos y georreferenciación de sus equipos a través del sistema de Radio Enlace complementario a la Repetidora.

El sistema de comunicación de radiocomunicaciones con sus dos repetidoras instaladas en el cerro Alto del Nudo, pero una de ellas será trasladada al cerro Morrón la divisa, para mantener una óptima comunicación; También se requiere mantenimiento preventivo y correctivo, lo cual permite evitar complicaciones en el funcionamiento de las comunicaciones que requiere Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira, para la atención de las diferentes emergencias que se pueden presentar en su jurisdicción, lo cual garantiza que se tenga una comunicación eficiente, capaz de integrar las comunicaciones, a fin de hacer posible la accesibilidad de comunicación de la unidad bomberil. Para el correcto funcionamiento del sistema de comunicaciones, la cual debe ser optima las 24 horas del día y los 365 días del año, se deben realizar mantenimientos periódicos preventivos y correctivos (imprevistos), para así garantizar el servicio de comunicaciones y, por ende, atender todas las emergencias de manera rápida, eficaz y excelente en el municipio de Pereira.

Por lo anterior, el servicio de mantenimiento preventivo/correctivo de los equipos y software, incluye el monitoreo con alertas informativas del sistema MOTOROLA MOTORBO IP Site Connect del Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira a través de la herramienta RDAC, verificación del estado de la infraestructura de manera trimestral, mediante inspección física y verificación de valores de radio frecuencia.

Por todo lo anterior se ha requerido y se requiere que este proveedor sea avalado por MOTOROLA, (certificado de LABORATORIO DE SERVICIO TÉCNICO MOTOROLA–MTL)

Para garantizar el funcionamiento de repetidores y cobertura del sistema a nivel departamental, estas deben estar en un sitio adecuado con la altura requerida técnicamente para ser visualizada desde el repetidor, en la mayor altura posible del municipio; situación que se presenta en óptimas condiciones por los dos cerros (el cerro Morrón y el cerro el nudo), los cuales ofrecen los requisitos especiales en sus condiciones técnicas, mismos que están autorizados por el Ministerio de Tecnologías y la Información (Min Tics), garantizando la seguridad pública para los recursos instalados y la seguridad con polo a tierra y soportes de energía durante las 24 horas.

Conforme a documento denominado **INFORME TECNICO Y ANÁLISIS DEL MERCADO** el cual forma parte integral del presente estudio el propietario del inmueble objeto de arrendamiento en el cerro el nudo es el señor **JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO,** cuyo dominio fue adquirido a título de propiedad mediante escritura pública N°3747 del 27 de mayo de 2021 de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, con número de matrícula inmobiliaria **N° 294-60983** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas y ficha

catastral **661700001000000020801800000441** y quien tiene suscrito contrato de arrendamiento vigente con la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S, NIT 900.268.784-1**, la cual cuenta con autorización para subarrendar parcialmente el inmueble.

La Unidad Administrativa Especial, para garantizar el funcionamiento de repetidores y cobertura del sistema a nivel departamental, debe de realizar contrato de arrendamiento con la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S NIT 900.268.784-1** representada por el señor **JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO** identificado con cedula de ciudadanía N°10.142.138 de Pereira, quien tiene suscrito contrato de arrendamiento vigente con el propietario del inmueble donde se encuentra ubicada la repetidora principal; Y el predio requerido en el cerro morrón es de propiedad de **EFRAIN MORALES JIMENEZ**, conforme certificado de tradición y cuyo dominio fue adquirido a título de propiedad mediante escritura pública ESCRITURA 1199 DEL 30-03-2006 de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, con número de matrícula inmobiliaria **N°** 290-157378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y ficha catastral 600100080000000201330000000000, quien tiene un contrato de arrendamiento con el señor **JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.142.138 de Pereira Risaralda, representante legal de la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S, NIT 900.268.784-1**, conforme certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Pereira**,** empresa que está autorizada por el Ministerio de Comunicaciones, para prestar el servicio, requerido, lo que permitirá garantizar la seguridad pública para los recursos instalados y los soportes de energía durante las 24 horas del día, los 365 días del año.

En este orden de ideas, la Alcaldía de Pereira, en desarrollo de sus diversos programas enmarcados dentro del actual **PLAN DE DESARROLLO PEREIRA 2024- 2027 "**PEREIRA SEGURA, INNOVADORA, COMPETITIVA E INTELIGENTE.**"** a través de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira tiene como objetivo: " *Implementar en un 100% la estrategia de fortalecimiento de la capacidad de respuesta del Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira",* a través del proyecto Fortalecimiento y Especialización de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira;

por lo que, se proyecta la generación de recursos a través de la celebración de este tipo de contratos de conformidad con los estudios necesarios.

PLAN DE DESARROLLO PEREIRA 2024- 2027	
DESCRIPCION	
LÍNEA ESTRATÉGICA	PEREIRA SEGURA, INNOVADORA, COMPETITIVA E INTELIGENTE.
PROGRAMA	18. GESTION INTEGRAL DEL RIESGO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA.
PROYECTO:	FORTALECIMIENTO Y ESPECILIZACIÒN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE PEREIRA.

1.1 LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD DIRECCIÓN DE GESTIÓN DEL RIESGO - DIGER DE PEREIRA:

La alcaldía de Pereira en cabeza de la Dirección de Gestión del Riesgo-DIGER, en cumplimiento de su misión institucional señaladas por la Ley 1523 de 2012 y demás decretos tanto nacionales como municipales en materia de gestión del riesgo, es la encargada de garantizar y salvaguardar los derechos de los habitantes del municipio ante cualquier situación de desastre o emergencia que se llegase a presentar.

Por lo que, mediante Decreto Municipal No. 239 del 17 de marzo de 2017 modificadopor el Decreto No. 668 del 5 de septiembre de 2018 se crea el Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres-CMGRD; el cual está conformado por las diferentes entidades públicas y privadas que intervienen a la hora de dar atención auna emergencia presentada en el Municipio. Por lo tanto, se hace indispensable queexista una comunicación permanente entre ellas para lograr una mayor efectividaden la atención a los habitantes del municipio.

El sistema de comunicaciones de la Dirección de Gestión del Riesgo de Pereira:

NOMBRE DEL EQUIPO	CANTIDAD	DESCRIPCION	UBICACIÓN
repetidora analógica / digital	1	4 cavidades marca Motorola	alto del nudo
batería,	1		alto del nudo
Duplexer	1		Alto del nudo
Antena repetidora	1		Alto del nudo
Radio base con antena	1	DGM 8500e Motorola	Base 1 bomberos oficiales
Radio base-pmu con antena	1	DGM 8500e Motorola	Bodega Diger
radio portátil	11	Motorola DGP 8550	Bodega Diger
radio portátil	5	Motorola 450	Bodega Diger
Repetidora-móvil para pmu	1	hytera modelo RD986	Bodega Diger
Repetidora –móvil para pmu	1	Motorola	Bodega Diger

Este se encuentra autorizado por medio de la Resolución No. 1934 del 18 de julio de 2018 del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, la repetidoraprincipal se encuentra ubicada en el Cerro Alto el Nudo y la repetidora de soporte en el Cerro el Nudo Los Nieblos y están registrados con georreferenciación ante laAgencia Nacional de Espectro, entidad encargada de la vigilancia y control del usodel espectro radioeléctrico, en el caso de la entidad para uso de comunicaciones enatención de emergencias, con una cobertura departamental.

Las repetidoras están ubicadas de acuerdo con la Autorización de la Agencia Nacional de Espectro, pero especialmente fueron estacionadas para garantizar la comunicación y cobertura que se requiere, para el Municipio de Pereira en zonas tan distantes como la Vereda El Manzano y Arabia en límites con el Departamento del Quindío, Corregimiento de Puerto Caldas, en límites con el Departamento del Valle del Cauca y Parque Natural de los Nevados (La Florida, El Cedral, La Pastora,La Laguna del Otún), además de procurar la cobertura departamental para apoyar a otros municipios del departamento en situaciones de emergencia. La DIGER Pereira, como apoyo en diferentes emergencias por control de incendio, rescate entodas sus modalidades e incidentes con materiales peligrosos, debe mantener unacomunicación efectiva con el CMGRD.

Para garantizar el funcionamiento de repetidores y cobertura del sistema a nivel departamental, debe estar en un sitio adecuado con la altura requerida técnicamente para ser visualizada desde el repetidor; en la mayor área posible del municipio; situación que se presenta en óptimas condiciones por los dos cerros tutelares de la ciudad (Alto El Nudo y Cerro el Nudo los Nieblos), los cuales ofrecenlas condiciones especiales en sus condiciones técnicas, están autorizados por el Ministerio de Comunicaciones, garantizando la seguridad pública para los recursosinstalados y la seguridad con polo a tierra y soportes de energía

durante las 24 horas.

Por experiencia, desde la instalación del sistema y los equipos que fueron adquiridos en el año 2018, bajo el contrato de suministro 3273 a la empresa RED COM COMUNICACIONES con NIT. 98658235-5, se ha comprobado que estos cerros ofrecen las garantías exigidas por la Agencia Nacional del Espectro y MINTICs para la comunicación eficiente (excelente cobertura) en situaciones de emergencia atendidas por la DIGER Pereira y es en estos cerros donde la AlcaldíaMunicipal, debe continuar con el arrendamiento de los sitios para mantener las repetidoras y radio enlaces instalados.

En este orden de ideas, la Alcaldía de Pereira en desarrollo de sus diversos programas enmarcados dentro del actual Plan de Desarrollo 2024-2027 estableció varias líneas estratégicas sobre las cuales se soporta la política municipal, de acuerdo con la siguiente descripción:

PLAN DE DESARROLLO 2024 - 2027	
DESCRIPCION	
COMPONENTE	PEREIRA SEGURA, INNOVADORA, COMPETITIVA E INTELIGENTE
PROGRAMA	PROGRAMA No 18 GESTIÓN INTEGRAL DEL RIESGO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA
SUBPROGRAMA	GOBIERNO TERRITORIAL
PROYECTO	**2024660010070 INCREMENTO DE LA RESILIENCIA FRENTE A LA PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RIESGO DE DESASTRES NATURALES Y EMERGENCIAS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA**
META PLAN DESARROLLO	BENEFICIAR AL 100% DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR SITUACIONES DE EMERGENCIA, DESASTRE O DECLARATORIAS DE CALAMIDAD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

2. DESCRIPCIÓN Y OBJETO PARA CONTRATAR:

Para cubrir la necesidad anteriormente referida, la UAECOBP Pereira y la DIGER Pereira, pretenden contratar el alquiler de un espacio en la repetidora Alto del Nudo- los Nieblos – el cerro Morrón la divisa, para la ubicación del sistema repetidor de radio comunicación de la Dirección de Gestión del Riesgo del Municipio de Pereira y de la UAECOBP Pereira.

Celebrar contrato de **ARRENDAMIENTO** sobre el inmueble requerido el cual se encuentra ubicado en el Cerro el Nudo, jurisdicción del Municipio de Dosquebradas de propiedad del señor **JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO** cuyo dominio fue adquirido mediante compraventa con escritura pública No.3747 del 27 de mayo de 2021 en Notaría Quinta de Pereira, el cual posee número de matrícula inmobiliaria 294-60983 de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicosde Dosquebradas, quien tiene contrato de arrendamiento vigente con la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S, NIT 900.268.784-1,** empresa que conforme al contrato aportado tiene facultad de subarrendar parcialmente el inmueble requerido para el objeto aquí contemplado.

El inmueble requerido en el cerro Morrón, es de propiedad de EFRAIN MORALES JIMENEZ, conforme certificado de tradición y cuyo dominio fue adquirido a título de propiedad mediante escritura pública 1199 DEL 30-03-2006 de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, con número de matrícula inmobiliaria N° 290-157378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y ficha catastral 60010008000000020133000000000, quien cuenta con contrato de arrendamiento celebrado con el señor **JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.142.138 de Pereira Risaralda, representante legal de la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S, NIT 900.268.784-1**, conforme certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Pereira, sobre el inmueble requerido.

2.2. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE ESPACIO EN EL CERRO EL NUDO - LOS NIEBLOS Y EL CERRO MORRÓN - LA DIVISA PARA LA UBICACIÓN DEL SISTEMA REPETIDOR DE RADIO COMUNICACIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS PEREIRA Y LA DIGER PEREIRA, CON MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA EN LAS ESTACIONES REPETIDORAS.

2.3 ÁREA Y LINDEROS

2.4 LINDEROS GENERALES:

Contenidos en la escritura pública N°3747 del 27 de mayo de 2021 corrida en la Notaría Quinta del Círculo de Pereira, LOTE 18 con un área general de 1.501,28 M^2, predio identificado con Matricula Inmobiliaria No. 294- 60983. Condominio Los Nieblos PH.

Contenidos en la escritura pública 1199 DEL 30-03-2006 de la Notaría Quinta del Círculo de Pereira**,** LOTE #2 con área de 3.567.00 M2, predio identificado con matricula inmobiliaria N° 290-157378 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira. Cerro Morrón lote 2 la divisa.

3.OBLIGACIONES

3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a título de arrendamiento un espacio en el Cerro el Nudo los Nieblos - al cerro Morrón la divisa, para ubicación de equipo repetidor de radio comunicación, que corresponde a Espacio en torre para ubicación de antena 4 Dipolos, Espacio en Torre para ubicación de Radio Enlace y Espacio en la caseta donde se encuentra instalado el Rack con el repetidor marca Motorola, baterías, cargador, duplexer, multitoma y accesorios de instalación el cual incluye:

Arrendamiento -Collocation- en Estación Repetidora Los Nieblos Cerro el Nudo. Incluye:

- 6 unidades de Rack (UR)
- 1 Dirección IP Pública con velocidad de 10 Mbps para la conexión IP Site Connect
- Conexión a la red de energía comercial
- Conexión a la red eléctrica de backup por generador eléctrico
- Espacio en torre de tipo arriostrado en la franja de los 30 MT para una (1) antena 4 dipolos.
- Barraje colector de tierras para instalación de Polyphaser Sistema de puesta a tierras certificado a *1.6* Ohm / 0.10 Vdc N/tierra

Arrendamiento -Collocation- en Estación Repetidora La Divisa - Cerro Morrón. Incluye:

- 6 unidades de Rack (UR)
- Conexión a la red de energía comercial
- Conexión a la red eléctrica de backup por generador eléctrico
- Espacio en torre de tipo arriostrado en la franja de los 21 MT para una (1) antena 4 dipolos.
- Barraje colector de tierras para instalación de Polyphaser Sistema de puesta a tierras certificado a 2.1 Ohm / 0.18 Vdc N/tierra

2. Servicio de mantenimiento preventivo / Correctivo de Sistema de Radiocomunicación MOTOROLA MOTOTRBO el cual Incluye:

- Una (1) revisión general de equipo repetidor y accesorios de instalación (cable RF, protecciones, antena, sistema de alimentación) bimensual.
- Los Mantenimientos correctivos necesarios para garantizar la continuidad del servicio.
- Tiempo máximo de respuesta garantizado: 3 horas
- Disponibilidad de un equipo repetidor de backup por un tiempo máximo de 45 días, en caso de daño no reparable de equipo repetidor de la DIGER.

3. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto del presente contrato.
4. A librar a el ARRENDATARIO de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada.
5. Atender los requerimientos que realice el supervisor del contrato en materia de seguridad.
6. Garantizar servicio de vigilancia 24 horas.
7. Garantizar el Sistema de puesta a tierra certificado con valores inferiores a 2.5 Ω / 0 VAC Neutro – Tierra.
8. Suministrar Respaldo energético con planta eléctrica.
9. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato.
10. Mantener permanentemente los servicios de conectividad a Internet de los equipos de comunicación de la repetidora principal, los 7 días de la semana las 24 horas del día.
11. Para todos los efectos y en desarrollo de las obligaciones y actividades propias del presente contrato, deberá darse cumplimiento a las normas y procedimientos internos establecidos por la Entidad.
12. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.
13. Elaborar la factura del canon correspondiente en el plazo establecido.
14. Informar oportunamente al arrendatario sobre cambios en la cuenta bancaria para el pago del canon.

3.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

a. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato,en el lugar convenido.

b. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.

c. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

d. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

4.MODALIDAD DE SELECCIÓN Y TIPO DE CONTRATO:

Conforme a la naturaleza del contrato será bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA y el tipo de contrato es ARRENDAMIENTO.

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS: Tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles el artículo 2º, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

Ley 80 de 1993, en sus apartes pertinentes; al igual que el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que: *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...). i. El Arrendamiento o adquisición de inmuebles.*". En concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, señala que el procedimiento de selección para la celebración de este contrato es la CONTRATACIÓN DIRECTA, para lo cual no se requiere obtener previamente varias ofertas y se podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado. Además, en las normas que sean aplicables del Código Civil y del Código de Comercio.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CANON MENSUAL, JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO.

6.1 VALOR ESTIMADO PARA LA UAECOBP PEREIRA

El canon de arrendamiento correspondiente al **Cerro El Nudo - Los Nieblos** y el **Cerro Morrón - La Divisa**, correspondiente al presente contrato, será mensualmente de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($4.922.316) IVA INCLUIDO**.

El valor mensual por concepto de **mantenimiento preventivo y correctivo de equipos** es de **UN MILLÓN SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($1.006.740)**, para un **TOTAL MENSUAL** de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS ($5.929.056) IVA INCLUIDO**.

El **VALOR TOTAL** del **CANON DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS** por el término de duración del contrato, que es de **DIEZ (10) MESES**,

asciende a **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ($59.290.560) IVA INCLUIDO**.

6.2 VALOR ESTIMADO PARA DIGER PEREIRA

El canon de arrendamiento correspondiente al **Cerro El Nudo - Los Nieblos**, correspondiente al presente contrato, será mensualmente de **TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($3.208.763) IVA INCLUIDO**.

El valor mensual por concepto de **mantenimiento preventivo y correctivo de equipos** es de **UN MILLÓN SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS ($1.006.740)**, para un **TOTAL MENSUAL** de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS TRES PESOS ($4.215.503) IVA INCLUIDO**.

El **VALOR TOTAL** del **CANON DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS** por el término de duración del contrato, que es de **DIEZ (10) MESES**, asciende a **CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TREINTA PESOS ($42.155.030) IVA INCLUIDO**.

6.3 METODOLOGÍA DE VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE MERCADO INMOBILIARIO.

Es importante resaltar que el área técnica de la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial Bomberos de Pereira, integrada por el Ingeniero Mecánico Alejandro Cano Jaramillo, en informe Técnico, esboza la necesidad de un contrato de arrendamiento para garantizar un eficaz sistema de comunicaciones de la entidad bomberil, dicho informe hace parte integral del estudio previo, el cual arroja que el valor de precios de mercado no es posible compararlo con otro por tratarse del espacio para instalar una antena y un espacio dentro de una caseta para proteger los equipos tecnológicos que hacen parte del repetidor y no es algo ofrecido por el mercado inmobiliario.

El sector requerido es en el Cerro Alto el Nudo los Nieblos - al cerro Morrón la divisa, en el Municipio de Dosquebradas y Pereira respectivamente, el cual cuenta con las condiciones técnicas requeridas que permiten un normal desempeño de las actividades y está autorizado por el Ministerio de Comunicaciones para tener instalada la repetidora principal de la UAE Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira y de la Dirección de Gestión del Riesgo DIGER de Pereira.

6.4. ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DEL INMUEBLE.

a. **Características del predio:** Las características del predio se compararon con el predio ubicado en el Cerro Alto el Nudo los Nieblos – cerro Morrón la divisa, donde se encuentra la repetidora principal y el soporte, ofreciendo las mismas condiciones para la instalación de antena y un espacio dentro de caseta para proteger los equipos tecnológicos que hacen parte del repetidor y no es algo ofrecido por el mercado inmobiliario.

b. **Perspectiva Comercial:** De acuerdo con la naturaleza del objeto que pretende contratar para garantizar el funcionamiento de repetidores y cobertura del sistema a nivel departamental, debe estar en un sitio adecuado con la altura requerida técnicamente para ser visualizada desde el repetidor en un área alta del municipio; situación que se presenta en óptimas condiciones en cerro Alto del Nudo los Nieblos, al cerro Morrón la divisa, donde la empresa **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S** NIT **900.268.784-1**, quien está autorizada por el Ministerio de Comunicaciones, presta el servicio, garantizando la seguridad pública para los recursos instalados y los soportes de energía durante las 24 horas del día; además no se encuentra disponible otro inmueble por otro proveedor que se encuentre dentro del mercado inmobiliario.

6.5 VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO UAECOBP PEREIRA

ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
1	Servicio de Arrendamiento -Collocation- en Estación Repetidora Los Nieblos Cerro el Nudo. Incluye: • 6 unidades de Rack (UR) • 1 Dirección IP Pública con velocidad de 10 Mbps para la conexión IP Site Connect • Conexión a la red de energía comercial • Conexión a la red eléctrica de backup por generador eléctrico • Espacio en torre de tipo arriostrado en la franja de los 30 MT para una (1) antena 4 dipolos. • Barraje colector de tierras para instalación de Polyphaser • Sistema de puesta a tierras certificado a 1.6 Ohm / 0.10 Vdc N/tierra	$2.696.400,00	10	$26.964.000,00

1.2	Servicio de Arrendamiento -Collocation- en Estación Repetidora La Divisa - Cerro Morrón. Incluye: • 6 unidades de Rack (UR) • Conexión a la red de energía comercial • Conexión a la red eléctrica de backup por generador eléctrico • Espacio en torre de tipo arriostrado en la franja de los 21 MT para una (1) antena 4 dipolos. • Barraje colector de tierras para instalación de Polyphaser Sistema de puesta a tierras certificado a 2.1 Ohm / 0.18 Vdc N/tierra	$1.440.000,00	10	$14.400.000,00
	SUBTOTAL		**$41.364.000,00**	
	IMPUESTOS 19%		**$7.859.160,00**	
	TOTAL		**$49.223.160,00**	

6.6 VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DIGER PEREIRA

ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
1	Servicio de Arrendamiento -Collocation- en Estación Repetidora Los Nieblos Cerro el Nudo. Incluye: • 6 unidades de Rack (UR) • 1 Dirección IP Pública con velocidad de 10 Mbps para la conexión IP Site Connect • Conexión a la red de energía comercial • Conexión a la red eléctrica de backup por generador eléctrico • Espacio en torre de tipo arriostrado en la franja de los 30 MT para una (1) antena 4 dipolos. • Barraje colector de tierras para instalación de Polyphaser • Sistema de puesta a tierras certificado a 1.6 Ohm / 0.10 Vdc N/tierra	$2.696.400,00	10	$26.964.400,00
	SUBTOTAL		**$26.964.400,00**	
	IMPUESTOS 19%		**$5.123.236,00**	
	TOTAL		**$32.087.636,00**	

El valor del mantenimiento no es posible compararlo con precios del mercado, toda vez que el representante legal de la empresa proveedora es el propietario del espacio o inmueble en alquiler y a su vez la empresa a la que representa tiene todos los derechos para prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructura en estación repetidora y la cual establece un costo mensual de $**1.006.740 IVA INCLUIDO** para la **UAECOBP PEREIRA y de** $**1.006.740 IVA INCLUIDO** para la **DIGER PEREIRA.**

ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR TOTAL
1	Servicio de Mantenimiento Preventivo Correctivo de Sistema de Radiocomunicación MOTOROLA MOTOTRBO. Incluye: • Una (1) revisión general de equipo repetidor y accesorios de instalación (cable RF, protecciones, antena, sistema de alimentación) bimensual. • Los Mantenimientos correctivos necesarios para garantizar la continuidad del servicio. Tiempo máximo de respuesta garantizado: 3 horas • Disponibilidad de un equipo repetidor de backup por un tiempo máximo de 45 días, en caso de daño no reparable de equipo repetidor.	$846.000,00	10	$8.460.000,00
	SUBTOTAL		**$8.460.000,00**	
	IMPUESTOS 19%		**$1.607.400,00**	
	TOTAL		**$10.067.400,00**	

Que, para efectos fiscales, se estima el valor total del contrato en la suma de **CIENTO UN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE ($101.445.590) IVA INCLUIDO**.

6.7 REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Se reajustará de acuerdo con el IPC del año inmediatamente anterior reportado por el DANE,

por tratarse de un sitio que reviste especiales características por su ubicación.

6.8 FORMA DE PAGO

Que, el **canon de arrendamiento** de la **UAECOBP PEREIRA** el cual corresponde del cerro el nudo- *Los Nieblos y el cerro morrón- la divisa* del presente contrato será mensualmente de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTI DOS MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($4.922.316) IVA INCLUIDO.**

El valor mensual por concepto de **mantenimiento preventivo y correctivo de equipos** es de UN MILLON SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS **($1.006.740),** para un **TOTAL MENSUAL** de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL CINCUENTA Y SEIS PESOS ($5.929.056) IVA INCLUIDO.**

El **VALOR TOTAL** de CANON DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS por el termino de duración del contrato que es de **DIEZ (10) MESES**, arroja un valor de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ($59.290.560,00) IVA INCLUIDO.**

Que, el **canon de arrendamiento** de la **DIGER PEREIRA** el cual corresponde del cerro el nudo- *Los Nieblos* del presente contrato será mensualmente de **TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($3.208.763) IVA INCLUIDO.**

El valor mensual por concepto de **mantenimiento preventivo y correctivo de equipos** es de UN MILLON SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS **($1.006.740),** para un **TOTAL MENSUAL** de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS TRES PESOS **($4.215.503) IVA INCLUIDO.**

El **VALOR TOTAL** de CANON DE ARRENDAMIENTO Y MANTENIMIENTO DE EQUIPOS por el termino de duración del contrato que es de **DIEZ (10) MESES**, arroja un valor de CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TREINTA PESOS **($42.155.030) IVA INCLUIDO.**

Para lo cual se expedirá un informe firmado por los supervisores del contrato con la respectiva factura o cuenta de cobro y se consignará en la cuenta autorizada por el arrendador.

6.9. El valor del contrato que se celebre será con cargo a los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal: Que el contrato que se celebre será con cargo al CDP

N°2136 de fecha 11 de febrero del 2025 por valor de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS ($59.290.560) IVA INCLUIDO y** el CDP N° 2488 de fecha 18 de febrero de 2025 por valor de **CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CINCO MIL TREINTA Y SEIS PESOS ($42.155.036) IVA INCLUIDO.**

7. DURACIÓN Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del presente contrato será **DIEZ (10) MESES** a partir del cumplimiento de los requisitos y la suscripción del acta de inicio sin exceder el 31 de diciembre de 2025, no renovable y contado a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución. Si el periodo a ejecutar es menor al plazo efectivamente establecido, el valor será prorrateado desde el momento de suscripción del acta de inicio, de acuerdo a los valores ofertados.

NOTA 1°: En el evento que el representante legal de la empresa WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S, transfiera la titularidad del inmueble objeto de arriendo, se suscribirá terminación de común acuerdo entre las partes del presente contrato y el ARRENDATARIO, procederá a entregar el mismo a la terminación del plazo acordado.

NOTA 2°: Para los contratos administrativos de arrendamiento de bien inmueble no opera la renovación automática del mismo contenida en la ley 820 de 2003, es decir, al término del presente contrato, perderá sus efectos y se deberá realizar un nuevo contrato.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato se ejecutará en el Cerro Alto del Nudo (Estación Repetidora Los Nieblos Cerro el Nudo) - y cerro Morrón la divisa (Estación Repetidora La Divisa - Cerro Morrón), jurisdicción del Municipio de Dosquebradas Risaralda y Pereira Risaralda.

9. DESTINACIÓN:

El espacio del inmueble será utilizado únicamente para la ubicación del sistema del repetidor de la UNIDAD ESPECIAL ADMINISTRATIVA CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS PEREIRA y para la ubicación de los equipos necesarios para el correcto funcionamiento de la antena de repetición de la frecuencia de comunicaciones de emergencias de la dirección de Gestión del Riesgo DIGER del Municipio de Pereira.

10. SOLICITANTE

Municipio de Pereira NIT 891480030-2 Secretaría Privada - Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira y la Dirección de Gestión del Riesgo DIGER del Municipio de Pereira

11. SUPERVISIÓN:

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Arrendador, estará a cargo del Director Operativo del Cuerpo Oficial de Bomberos **JUAN CAMILO BALLESTEROS SANCHEZ** o quien haga sus veces**,** respecto a los recursos de la Unidad y por **DAYANA ANDREA GÓMEZ JIMÉNEZ,** Directora Operativa de la Dirección de Gestión del Riesgo del Municipio, en cuanto a los recursos de dicha dirección.

12. ANÁLISIS QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS:

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

Riesgo Previsible	Grado de Ocurrencia	Grado de Impacto	Contratista (arrendador)	Municipio	Mecanismo de Mitigación
REGULATORIO	MUY BAJO	MUY BAJO	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
OPERATIVOS: Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	BAJO	BAJO	X		Realizar visitas periódicas al espacio ubicado en el bien inmueble.

13. GARANTÍAS.

En cumplimiento a lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y Conforme a la facultad prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto reglamentario 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo, no se hace necesaria la constitución de garantías a cargo del arrendador, teniendo en cuenta la forma de pago y la debida supervisión, lo que permitirá efectuar una vigilancia integral al cumplimiento del contrato.

Publicación: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, concordante con el artículo 223 del Decreto Ley 019 de 2012, el contrato se suscribirá por parte del Municipio de Pereira en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II.

14. CONCLUSIÓN:

De acuerdo con el presente estudio previo, se realiza la viabilidad y se justifica la necesidad que tiene el Municipio de Pereira a través de Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Pereira y la Dirección de Gestión del Riesgo –DIGER, para la celebración del contrato. Por tanto, recomiendan a la ordenadora del gasto celebrar contrato de arrendamiento con la persona jurídica **WIRELESS COMMUNICATION COLOMBIA S.A.S**. representada legalmente por el señor JORGE MARIO JIMÉNEZ TAMAYO, identificado con cédula de ciudadanía No.10.142.138 de Pereira Risaralda que presenta la propuesta y cumple con las condiciones solicitadas.

ZASKIA MARCELA MOTTA MUÑOZ
Secretaria Privada

JUAN CAMILO BALLESTEROS SANCHEZ
Director UAECOBP

DAYANA ANDREA GÓMEZ JIMÉNEZ
Director Operativo de la Direcciónde Gestión del Riesgo del Municipio de Pereira-DIGER

Proyecto: Laura Fontal Celis
Abogada externa UAECOBP

Proyecto Jinna Paola Loaiza Marín
Abogada externa DIGER