ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

FECHA:	FEBRERO DE 2025

1.-. GENERALIDADES

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en los Artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se procede a la elaboración del Estudio de Necesidad, Conveniencia y Oportunidad para CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (BODEGA) PARA EL ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCÍA INCAUTADA EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LAS RENTAS DEL DEPARTAMENTO.

1.1 PLANEACION DE LA ADQUISICION

1. GENERALIDADES				
DEPENDENCIA CONTRATANTE:	**SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL**			
MODALIDAD	**CAUSAL**			**(X)**
Licitación Pública				
Selección Abreviada	Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de Común Utilización	Subasta Inversa	Presencial	
			Electrónica	
		Bolsa de Productos		
		Acuerdo Marco		
	Menor Cuantía	≥ 10% Menor Cuantía		
	Prestación de servicios de salud			
	Licitación declarada desierta			
	Enajenación de bienes del estado			
	Productos de origen o destinación agropecuaria			
	Actos y contratos que tengan por objeto directo las actividades comerciales e industriales			
	Contratos de entidades a cuyo cargo se encuentre la ejecución de programas de protección			
	Bienes y servicios para la defensa y seguridad nacional			
Concurso de Meritos	Abierto			
	Con Precalificación	Lista Corta	PTD	
			PTS	
		Lista Multiusos		
Contratación Directa	Urgencia Manifiesta			
	Empréstitos			
	Contratos o convenios Ínter administrativos			

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

	La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, que necesiten reserva para su adquisición	
	Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas	
	Encargo Fiduciario de entidades territoriales en Acuerdo Ley 550	
	No pluralidad de oferentes en el mercado	
	Servicios profesionales de apoyo a la gestión – Trabajos artísticos	
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles	**X**

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

MODALIDAD	**CONTRATACION DIRECTA**
FUNDAMENTOS JURÍDICOS	La normatividad que regula la celebración de esta modalidad contractual es el articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 80 de 1993.

1.3 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR

TIPO DE CONTRATO	Compraventa	
	Interventoría	
	Consultoría	
	Obra	
	Prestación de Servicios	
	Suministro	
	Contrato de arrendamiento de inmueble	**X**
	Otro tipo de contrato: Cual?	

2. OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:
- **Según Catalogo UNSPSC, que identifica el propósito del proceso de contratación.**
- **Seleccione una opción en cada uno de los siguientes recuadros de color**

El objeto a contratar consiste en el suministro y de acuerdo al Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas V.14.080 se identifica en el cuarto nivel de la siguiente manera:

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

SEGMENTO	80000000	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
FAMILIA:	80130000	Servicios inmobiliarios
CLASE	80131500	Alquiler o arrendamiento de propiedades o edificaciones

OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN	El Departamento Norte de Santander, a través de la secretaria de Hacienda Departamental requiere contratar el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (BODEGA) PARA EL ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCÍA INCAUTADA EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LAS RENTAS DEL DEPARTAMENTO**.

3.- NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Dentro de la Misión institucional de la Gobernación de Norte de Santander, está la Prestación del Servicio Público en general a la población del Ente Territorial a través de las diferentes Secretarias de Despacho, Subsecretarias y Departamentos Administrativos que conforman la Administración Departamental, con el fin de desarrollar los Planes, Programas y Proyectos de inversión enmarcados dentro del Plan de Desarrollo para Norte de Santander para la vigencia 2024-2027 mediante la Ordenanza No. 0010 de 2024 se aprobó "**Norte Territorio de Paz**", BPIN SEPPI **2024004540049**, "*Fortalecimiento a la gestión de la Hacienda pública territorial a través del mejoramiento de la infraestructura física, tecnológica y recurso humano del Departamento. Norte de Santander*", no obstante, lo anterior, las instalaciones del Palacio de Gobierno Departamental, se torna insuficiente y no cuenta con una instalación (Bodega) adecuada y con las exigencias (características) mínimas normativas para el ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCÍA INCAUTADA EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LAS RENTAS DEL DEPARTAMENTO, en virtud de todas las rentas generadas a partir de la industria, comercio y servicios, así mismo de actividades económicas, algunas de las cuales están asociadas a la producción primaria y la lucha anti contrabando en la zona fronteriza.

Que, actualmente la **Gobernación de Norte de Santander** por medio del Grupo Operativo y Área de Fiscalización de la Secretaria de Hacienda, se encuentra adelantando todas las acciones necesarias, tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas tributarias vigentes en su jurisdicción, asegurando una adecuada gestión de los recursos fiscales, toda vez que, es competencia la administración velar por la correcta aplicación de las disposiciones legales y

reglamentarias relacionadas con la tributación Departamental.

Que, la **Gobernación de Norte de Santander** para asegurar el cumplimiento de la normativa tributaria, está implementando mecanismos efectivos de control y fiscalización, incluyendo auditorías periódicas y revisiones de las declaraciones de impuestos. Así mismo, la normativa establece un régimen sancionatorio claro y proporcional para los casos de incumplimiento, que contemple desde multas hasta medidas más severas en casos de infracciones graves. Así las cosas, el Departamento cuenta con procedimientos ágiles para la imposición y el cobro de estas sanciones, garantizando así la eficacia de las medidas correctivas. Entre estas se encuentra la incautación de mercancías ilegales protege a los comerciantes que cumplen con la normativa, evitando la competencia desleal y asegurando que todos operen en igualdad de condiciones.

Que, actualmente la **Gobernación de Norte de Santander** ha incautado mercancía ilegal, con la cual se pretendía la evasión del pago de impuestos, lo que representa una pérdida significativa de ingresos para el Departamento, de lo anterior surge la necesidad de tener una bodega para almacenar la mercancía incautada, con el fin de centralizar el proceso de manejo de estos bienes, lo que facilita el inventario, custodia y seguimiento de dicha mercancía.

Que, en la **Ley 1952 de 2019** ***"por medio de la cual se expide el Código General Disciplinario",*** se establecen los deberes de los servidores públicos, ***"ARTÍCULO 38. Deberes.*** *Son deberes de todo servidor público:* ***22.*** *Vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados.* Así las cosas, es deber de todo servidor público hacer un uso adecuado de los bienes y recursos que son asignados en el desempeño de las funciones; en consecuencia, se destaca que la Ley hace especial énfasis en que todo servidor público debe velar por los bienes y deben rendir cuenta oportuna de su buen estado y conservación. Lo anterior, so pena de incurrir en faltas disciplinarias.

Que, es deber del Estado y los Servidores Públicos proteger los bienes que le hayan sido encomendados por Mandato Legal y Constitucional, con el propósito de evitar los posibles riesgos que vayan en detrimento de los recursos públicos y de la **Gobernación de Norte de Santander,** por lo cual se configura una necesidad de adquirir en arriendo un Bien Inmueble que garantice al **Departamento** el inventario, la custodia y el seguimiento de las mercancías incautadas.

En ese sentido, es indispensable que el Ente Territorial disponga de un espacio adecuado para la custodia de la mercancía, que deba cumplir con condiciones de seguridad y que cuente con las características físicas, estructurales, de ubicación y fácil acceso, con el fin de buscar la satisfacción de las necesidades generales y normativas, por tal motivo, dichas mercancías surten procesos jurídicos que involucran una serie de etapas, desde la aprehensión misma hasta la resolución final del caso, la disposición de la mercancía o la sanción correspondiente.

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Que, conforme a los acápites anteriores, la **Gobernación de Norte de Santander** no cuenta con instalaciones propias o en comodato con una ubicación estratégica para el Almacenamiento y Salvaguarda de los bienes incautados por el Grupo Operativo y Área de Fiscalización de la Secretaria de Hacienda y que actualmente la entidad no cuenta con la capacidad financiera para la adquisición de inmuebles con esa finalidad, por cuanto esto supone una fuerte inversión.

La finalidad de la Secretaría de Hacienda es, dirigir y desarrollar la política fiscal financiera del Departamento en todos sus componentes de manejo de los ingresos y los gastos, bajo los principios de moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Facilitando la interrelación tanto de los diferentes componentes del área financiera como de ésta con las demás áreas de la Administración Departamental, bajo la premisa básica de que la gerencia financiera está al servicio de toda la organización para que ésta logre sus objetivos de desarrollo, lo que implica una permanente coordinación y concertación en la formulación de objetivos y metas.

Que, la Administración del Departamento dentro de sus metas y estrategias gubernamentales que buscan el fortalecimiento, diseño y elaboración de planes y programas integrales para el desarrollo regional, para que se enmarquen en las políticas del Estado frente al desarrollo y la inclusión social.

Que, en una de las ramas del control fiscal la Gobernación de Norte de Santander suscribió con la Federación Nacional de Departamentos FND el **Convenio Interadministrativo No. PM 010 de 2024** el 05 de marzo de los corrientes, cuyo objeto es "*Aunar esfuerzos para apoyar la lucha del Departamento Norte de Santander contra la introducción ilegal de cigarrillos, licores, vinos, aperitivos y cervezas, tanto auténticos como falsificados, el diseño y puesta en marcha de los planes operativos contra el comercio ilegal de estos productos y de mecanismos preventivos para evitar la evasión fiscal y el contrabando, en procura de fortalecer la gestión del Departamento en el cumplimiento de las funciones y competencias asignadas por la normatividad vigente*".

Que, se hace necesario continuar con el trabajo que lidera, la FDN, junto con el Departamento de Norte de Santander – Secretaria de Hacienda, como aliado estratégico del Programa Anti contrabando, con el fin de llevar a cabo las acciones de sensibilización, control y fiscalización que permitan mejorar los controles a la evasión del pago al impuesto al consumo entre otros, en el territorio nacional, y evitar la pérdida del recaudo en el Departamento.

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Que, en virtud de lo anterior, y con el fin de fortalecer el proceso realizado por el grupo operativo de la Secretaria de Hacienda Departamental, se requiere realizar el **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (BODEGA) PARA EL ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCIA APREHENDIDA**.

Resultado de la gestión descrita, la Secretaria de Hacienda requiere de un espacio amplio, adecuado, central, con seguridad y de fácil acceso para poder almacenar, organizar, inventariar y custodiar todo tipo de mercancía que se genere de las políticas y estrategias de políticas fiscales y el fortalecimiento de la cultura tributaria como ejes fundamentales para mejorar el recaudo de rentas departamentales.

Que, el Presupuesto General de Rentas y Recursos de Capital y apropiaciones presupuestales para gastos de la Gobernación Norte de Santander vigencia 2025, fue aprobado mediante la Ordenanza No. 0023 de diciembre 12 de 2024 y se sancionó a través del Decreto departamental No. 002507 de diciembre 27 de 2024.

Así las cosas, esta necesidad ha sido adicionada al Plan Único de Compras de la Entidad, contándose además con la disponibilidad presupuestal requerida para adquirir este compromiso, teniendo en cuenta la urgencia que surge de la necesidad de fortalecer el proceso y garantizar el almacenaje y la custodia de las mercancías generadas por las gestiones y políticas implementadas, en ese sentido, la Gobernación de Norte de Santander a través de la Secretaria de Hacienda frente a esta situación busca establecer medidas preventivas adecuadas y el establecimiento de un plan de contingencia que cubran dichos riesgos, por ende, es conveniente un contrato de arrendamiento para el almacenaje y custodia para mercancías aprehendidas.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Identificada la necesidad por parte de la Administración Departamental es oportuno y conveniente iniciar los trámites para la celebración del Contrato de Arrendamiento en virtud a la causal de contratación directa establecida en el **Literal i)** del **Numeral 4** del **Artículo 2** de la **Ley 1150 de 2007** y el **Artículo 2.2.1.2.1.4.11** del **Decreto 1082 de 2015,** según el cual el arrendamiento de inmuebles es una de las causales de contratación directa, el cual se podrá contratar siguiendo estas 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.

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Así las cosas, se hace viable suscribir el contrato de arrendamiento entre el **Departamento Norte de Santander** y **NEIRA DUQUE S. EN C.S.,** sociedad identificada con el **NIT No. 807.003.955 - 1,** Representada Legalmente por **SANDRA PATRICIA SERRANO SILVA** identificada con Cédula de Ciudadanía **No. 60.358.348,** la sociedad actúa como propietaria del inmueble ubicado en la **Avenida 5 # 7 NORTE - 117 Lote 13 Manzana 8 Zona Industrial** de la Ciudad de **Cúcuta,** identificado con la **Matrícula Inmobiliaria No. 260 - 244692** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cúcuta.

Inclusión de la necesidad en el Plan de Compras, Plan de Contratación y en el BPPID (Banco de Programas y Proyectos de Inversión Departamental, cuando ésta vaya a ser financiada con recursos de inversión.

NECESIDAD A SATISFACER	Incl. En el Plan de Compras		Certificado del Plan de Compras		Incl. En el Plan de Contratación		Certificado del Plan de Contratación		Incl. En el BPPID		Certificado del BPPID
	Si	No	N°	Fecha	Si	No	N°	Fecha	Si	No	Fecha
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (BODEGA) PARA EL ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCÍA INCAUTADA EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LAS RENTAS DEL DEPARTAMENTO	X		X		X						

3.1 ESPECIFICACIONES TECNICAS MÍNIMAS

En el evento de que haya interés de participar en la presente Convocatoria, adelantada por el Despacho de la secretaria de Hacienda, se requiere que el objeto de la misma este acorde a las siguientes **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS** establecidas en este documento de Estudio previos.

ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

AREA: El inmueble cuenta con un Área 924 M2. (Mínimo requerido 800 M2)

UBICACIÓN:

AVENIDA 5 No. 7N-117 LOTE 13 MZ 8 ZONA INDUSTRIAL, zona estratégica de la ciudad, con fácil acceso y las condiciones mínimas requeridas de área, espacio, condiciones ambientales, ventilación y seguridad.

ESTUDIO TÉCNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

SERVICIOS PUBLICOS:

Agua, Alcantarillado, luz eléctrica y gas natural.

LINDEROS: NORTE: En extensión de cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46.20 mts.) con el predio Número CERO DIECISIETE (017) de la manzana ocho (8); por el **SUR:** En cuarenta y seis metros con veinte centímetros (46.20 mts.) con terrenos del mismo predio que se identificará una vez se realice la división material del mismo; **ORIENTE:** En veinte metros (20 mts.) con el predio Número cero cero siete (007) de la Manzana ocho (8); y por el **OCCIDENTE:** En veinte metros (20 mts.) con la avenida quinta (5).

MATRICULA INMOBILIARIA: 260-244692

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el siguiente cuadro corresponde a la Ficha Técnica de los servicios, donde la Denominación Técnica corresponde a las estipuladas en el plan de compras para el año 2025, en el cual se ha programado el gasto.

3.2.1 PARÁMETROS DEL SERVICIO

Se requiere que la oferta que se presente en la presente Contratación Directa, oferte y cumpla las especificaciones de los servicios reseñados en el numeral 3.1 REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS EXIGIDOS, del presente documento y en el acápite III. ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL SERVICIO del estudio previo:

NOTA: El contratista debe prestar a cabalidad y en su detalle todos los servicios descritos en el presente proceso.

4.--ALCANCE DEL OBJETO.

- El servicio se prestará directamente por el Contratista, para lo cual deberá disponer de los medios adecuados técnicamente para desarrollar los servicios contratados, así mismo, el alcance del objeto debe ser relacionado con el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE (BODEGA) PARA EL ALMACENAJE Y CUSTODIA DE MERCANCÍA INCAUTADA EN PROCESOS DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DE LAS RENTAS DEL DEPARTAMENTO.

4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR SELECCIONADO

El Arrendador se obliga para con el Departamento Norte de Santander a:

- Cumplir el objeto contractual, en los términos del presente contrato de acuerdo a las

especificaciones mínimas establecidas en el Documento de Invitación y con todo lo señalado en la oferta, atendiendo eficaz y oportunamente las actividades a su cargo.

- Entregar los bienes inmuebles objeto del presente contrato de arrendamiento, en forma real, oportuna y en perfecto estado de funcionamiento y bajo las especificaciones presentadas en la propuesta de arrendamiento, la cual hace parte integral del presente contrato que consiste en entregar en arrendamiento el inmueble ubicado AVENIDA 5 No. 7N-117 LOTE 13 MZ 8 ZONA INDUSTRIAL, ubicado en el Municipio de San José de Cúcuta, Inmueble amparado bajo matricula inmobiliaria No. 260-244692.

- Afiliarse al sistema integral de seguridad social en salud y pensión y acreditar los aportes correspondientes para efectos del pago.

- Atender cualquier requerimiento de la entidad en un plazo no mayor a veinticuatro (24) horas, horario laboral.

- Acatar las instrucciones que imparta la Entidad para el cumplimiento del presente contrato, por intermedio del funcionario Designado para ejercer la supervisión del mismo.

- Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y aquellas que en su momento pueda impartir el supervisor del contrato.

- Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo de contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la administración o a terceros en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

- Solicitar al Supervisor del contrato, con mínimo 15 días de antelación, las modificaciones contractuales que llegase a requerir para la adecuada ejecución de este.

- Comunicar al Departamento cualquier hecho que altere o demore el cumplimiento del objeto contractual.

- CONFIDENCIALIDAD. El contratista, en virtud de la suscripción del presente contrato se compromete a: **1)** Manejar de manera confidencial la información que como tal le sea presentada y entregada, y toda aquella que se genere en torno a ella como fruto de la prestación de sus servicios. **2)** Guardar confidencialidad sobre esa información y no emplearla en beneficio propio o de terceros mientras conserve sus características de confidencialidad. **3)** Solicitar previamente y por escrito autorización para dar a conocer cualquier documento o proceso que le haya sido asignado, autorización que debe solicitarse ante el Supervisor del contrato.

- Facilitará los medios necesarios para que el contratista pueda cumplir con la destinación del bien y demás obligaciones a ellos inherentes.

- El arrendador debe conservar el inmueble en condiciones de ser utilizado, lo que exige reparar los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del arrendatario.

- Corresponde al arrendador por regla general asumir toda reparación de un daño o deterioro que comprometa la estructura y funcionalidad del inmueble.

- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

- Otorgarle a la GOBERNACION DE NORTE DE SANTANDER un plazo mínimo de TRES (03) SEMANAS para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.

- Las demás que surjan y sean inherentes al objeto del contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución

4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El Arrendatario se obliga específicamente a:

- Cancelar al **ARRENDADOR** el canon del arrendamiento conforme a lo pactado en los términos y condiciones estipuladas en el presente contrato.
- Entregar el inmueble AL **ARRENDADOR** a la finalización del término pactado en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural.
- Usar las instalaciones con el cuidado y esmero debido a fin de garantizar su conservación.
- El mobiliario, equipos y todos los demás bienes muebles pertenecientes al **ARRENDADOR** serán restituidos por el **ARRENDATARIO** a este, en las mismas condiciones que le fueron entregados si es el caso.
- Restituir al **ARRENDADOR** tanto las instalaciones como el mobiliario a la terminación del contrato de arrendamiento regido por el derecho privado, TITULO XXVI art 1973 SS CODIGO civil COLOMBIANO

Con ajuste al apartado ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL SERVICIO del estudio previo.

4.2 . TIPO DE CONTRATO: Contrato Directa (Contrato de arrendamiento).

4.3 PLAZO DE EJECUCIÓN:

El término de duración del contrato es de **SIETE (07) MESES**, contados a partir del perfeccionamiento del mismo. En todo caso, la iniciación se encuentra sujeta al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos de ejecución del mismo, previa suscripción.

4.4 FORMA DE PAGO:

El Departamento Norte de Santander se compromete a cancelar el valor del contrato mediante pagos **SIETE PAGOS (07) PAGOS CADA UNO POR LA SUMA DE DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VENTIOCHO MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS ($19.428.571,42) MCTE** mes vencido previa presentación de:

- la factura de cobro.
- Certificado de Cumplimiento de lo requerido expedido por el Supervisor del Contrato, con el visto bueno del Secretario de Hacienda.
- Acreditación por parte del contratista de los pagos que en materia de Seguridad Social y Parafiscales que emplee en la ejecución del contrato, conforme a la normatividad vigente.
- Todos los pagos están sujetos a la disponibilidad de PAC.

4.5 PRESUPUESTO OFICIAL.

El presupuesto oficial de esta contratación ha sido estimado para efectos fiscales y legales en la suma de **CIENTO TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ($136.000.000) MCTE** incluido IVA y demás tributos locales, de conformidad con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 00521 de fecha 20 de febrero de 2025** con cargo al Rubro Presupuestal: 2.3.2.02.02.007 Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing.

4.6 LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO

En la ciudad de San José de Cúcuta, ubicada en la dirección **AVENIDA 5 No. 7N-117 LOTE 13 MZ 8 ZONA INDUSTRIAL**, Inmueble amparado bajo matricula inmobiliaria No. 260-244692.

5.- REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

5.1. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO

Para el perfeccionamiento del Contrato de Arrendamiento resultante se requiere de la aceptación de la oferta y de la expedición del respectivo registro presupuestal.

5.1.1. REQUISITOS DE EJECUCIÓN

Para que el contratista inicie la ejecución del contrato, se requiere de aprobación de las Garantías exigidas por parte de la secretaria de Hacienda, de la expedición del respectivo registro presupuestal y el pago de los impuestos a que hubiere lugar.

6. GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO

6.1.- CONVENIENCIA DE LAS GARANTÍAS.

El decreto 1082 de 2015 en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 consagra 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 exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

A pesar de la existencia de ciertos riesgos en la ejecución del contrato, la entidad considera pertinente no exigir el otorgamiento de pólizas toda vez que la forma de pago establecida será mes vencido una vez se preste el servicio, de tal forma que, si el contratista no presta el servicio o no es un servicio a satisfacción, como consecuencia no se cancela y no existirá riesgo para la entidad de perder sus recursos.

6.2 SUPERVISION

El Departamento Norte de Santander a través del funcionario que designe el Secretario de Hacienda Departamental, como supervisor del contrato, deberá expedir el certificado de cumplimiento a entera satisfacción para que se pueda efectuar por parte de esta entidad el

pago mensual por la prestación del servicio.

Este funcionario ejercerá estricta supervisión y control del cumplimiento del objeto contractual y estará en contacto con el Representante Legal de la empresa, para dar soluciones a los problemas presentados en un momento determinado, velando siempre por la calidad de la prestación del servicio.

6.3 DECLARACION DEL ARRENDADOR

El Arrendador debe hacer las siguientes declaraciones en el contrato: **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 Secretaria Hacienda Departamental, respuesta oportuna a cada una de las solicitudes. **3)**. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato. **4)**. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. **5)**. Estar a Paz y Salvo con sus Obligaciones Laborales frente al Sistema de Seguridad Social Integral. **6)**. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato. **7)**. El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **8)**. El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677 de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

7.1 ANÁLISIS DE RIESGO DE LA CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta que el presente proceso de selección se llevará a cabo mediante la modalidad de Contratación Directa, la entidad ha verificado que las condiciones económicas, técnicas y financieras del Contrato, mantienen el equilibrio contractual en los términos señalados en la Ley 80 de 1993 (Anexo 01).

8. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE PARTICIPACION.

Acreditar la propiedad o posesión del inmueble objeto del contrato en cumplimiento de las condiciones de ubicación, extensión del predio y distribución de áreas exigidas por la entidad.

9. CONDICIONES GENERALES DE LAS OFERTAS ECONOMICAS.

Deberán incluirse en la oferta económica la totalidad de descuentos y pagos que genere la prestación del servicio, incluidos los impuestos y gravámenes de Ley.

.

10. OBLIGACIONES QUE DEBERAN SER TENIDAS POR EL ARRENDADOR.

- Pago de obligaciones a Seguridad Social durante la ejecución del contrato.
- Descuentos por tributos nacionales y locales.

11. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE.

- Acreditar la propiedad o posesión del inmueble objeto del contrato.
- Cumplimiento de las condiciones de ubicación, área o extensión del predio y demás requisitos mínimos establecidos en el contrato.

12. CRITERIOS TECNICOS HABILITANTES DOCUMENTOS Y REQUISITOS DE CONTENIDO MINIMO TECNICO.

Para efectos de realizar la revisión técnica el proponente deberá cumplir como mínimo con los requerimientos que se describen a continuación y los demás establecidos en el presente estudio:

- Certificaciones de contratos e información específica sobre la experiencia.
- Los demás requisitos que se requieran con el objeto a contratar.

SERGIO ANDRES ENTRENA FERNANDEZ
Secretario de Hacienda Departamental

Proyecto: Maria Jose Rui Barbosa
Abogado Externo Especializado