	ESTUDIOS PREVIOS CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
	FECHA DE APLICACIÓN: FEBRERO DE 2025

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. DEPENDENCIA o GERENCIA DEL PROYECTO QUE REQUIERE LA CONTRATACIÓN

SECRETARIA GENERAL

2. INFORMACIÓN BÁSICA DE INVERSION QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Plan de Desarrollo	QUIBDÓ "TERRITORIO DE VIDA 2024- 2027"
2.1. eje estratégico	Gobernanza y Gobernabilidad Territorial
2.2. programa	Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial
2.4. Meta de proyecto	Implementar plan arrendamientos de infraestructura necesarias para el buen funcionamiento de la administración municipal.
2.5. Registro BPIN No. y Fecha	2025
2.6. Código	2024270010040

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

El Municipio de Quibdó es una entidad de naturaleza pública, con autonomía administrativa y presupuestal, creada conforme a la Constitución y la Ley, enmarcada dentro de la definición contemplada en el artículo 2° de la Ley 80 de 1993.

La Alcaldía del Municipio de Quibdó, está al servicio de los intereses generales de los habitantes y se desarrolla con fundamento en los principios de la función administrativa, es decir, igualdad, moralidad, economía, celeridad, imparcialidad, publicidad, buena fe, participación, responsabilidad, transparencia y coordinación. Lo anterior, sin perjuicio de la aplicación de los demás principios generales y especiales que rigen la actividad de la Administración Pública y de los servidores públicos.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 2º de la Constitución Política de Colombia son fines del Estado *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, Política, administrativa y cultural de la Nación (...)"*, por ende la función pública está al servicio del interés general y puede llevarse a cabo mediante el mecanismo de la contratación estatal.

En su artículo 209 ibídem establece que "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones*".

Las inspecciones de Policía coadyuvan en la actuación del Alcalde como jede de la Policía en el Municipio en acciones como: hacer cumplir la constitución, ordenanzas, a cuerdos y reglamentos que se expiden en materia policiva y hacer cumplir los decretos y resoluciones municipales.

También tienen como objetivo, preservar el mantenimiento y el establecimiento del orden público, mediante la regulación del ejercicio de derechos y libertades públicas, el cumplimiento de

deberes correlativos y el desarrollo de la función y la actividad de policía, cuya finalidad es la de asegurar las condiciones necesarias para la convivencia pacífica dentro del territorio.

Que las entidades estatales pueden acudir a los contratos como instrumentos jurídicos con la colaboración de particulares para el cumplimiento de sus finalidades, y el logro de los objetivos sociales.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas.

Que la alcaldía del Municipio de Quibdó no cuenta con un inmueble para llevar a cabo el funcionamiento permanente de las siguientes secretarias y/o dependencias: la Inspección de policía para que los funcionarios adscritos a esta dependencia puedan ejecutar sus actividades propias y cumplir con su cometido misional.

Es deber de la secretaria general atender el fortalecimiento institucional como pilar fundamental para alcanzar la visión y el cumplimiento de objetivos, propendiendo por una modernización institucional que responda a las necesidades de una administración eficiente, para lograr estos cambios es necesario fortalecer e implementar aspectos de espacios físicos e inmuebles para una correcta funcionalidad de la administración municipal.

Que conforme a lo anterior y con el fin de garantizar el ejercicio de las funciones de los servidores públicos y contratistas adscritos a estas dependencias, es necesario suscribir el contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en carrera **22 N°21 – 51** en el barrio Jardín de la ciudad de Quibdó.

4. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO SOLICITADO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 NRO. 21 – 51, BARRIO ZONA MINERA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE QUIBDÓ.

4.2. Código clasificador de bienes y servicios UNSPSC

El objeto de este contrato está codificado en la clasificación que se describe a continuación:

Grupo	Segmento	Familia	Clase
F- Servicios	80000000-Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000-Servicios inmobiliarios	80131500-Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

4.3. Normativa aplicable, Autorizaciones, permisos y/o licencias requeridas para su ejecución

El contrato a celebrar es el de arrendamiento de bien inmueble, el cual, se rige por las normas

civiles, comerciales (Ley 820 del 10 de julio de 2003 por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones), en complemento de legislación y normativa en materia de contratación pública colombiana vigente para la fecha.

En consecuencia, la modalidad de selección a llevarse a cabo será la de contratación directa en atención a la siguiente normatividad:

1. El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.
2. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Visto lo anterior, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento y analizar los riesgos.

Así mismo, en materia de contratación estatal se debe aplicar durante la planeación y ejecución del contrato lo establecido en las normas que a continuación se destacan.

1. Ley 80 de 1993, "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
2. Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos".
3. Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional.
4. Ley 1474 de 2011, "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".
5. Decreto 019 de 2012, "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la administración pública".

4.4. Requerimientos y especificaciones mínimas

La ALCALDÍA DE QUIBDÓ requiere el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas descritas en el documento anexo el cual hace parte integral del presente estudio previo.

4.5. Plazo

El plazo de ejecución estimado es de **diez (10) meses y cinco (05) días** sin exceder el 31 de diciembre de 2025, contados a partir de la suscripción del acta de inicio con el lleno de requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

4.6. Lugar de Ejecución y/o entrega

El contrato se ejecutará en la carrera 22 N°21 – 51 en el barrio Jardín de la ciudad de Quibdó.

4.7. Valor Estimado del Contrato y su Justificación.

El valor estimado de acuerdo al estudio de mercado inmobiliario realizado es de **CIENTO SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS ($ 107.071.937) M/CTE,** este valor se determinó así:

De conformidad con Contrato N° CD-812-2024 entre la Alcaldía Municipio de Quibdó – Contratante y CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON– Contratista; se celebró el acuerdo para el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 NRO. 21 – 51, BARRIO ZONA MINERA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA INSPECCIÓN DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE QUIBDÓ"**, el cual es base para establecer el valor del contrato para el año 2025, así:

VALOR CONTRATO 812 DE 2024– PLAZO 02 MESES	VALOR MENSUAL AÑO 2024	IPC AÑO 2025	VALOR INCREMENTO POR IPC	VALOR MENSUAL AÑO 2025	VALOR MENSUAL AÑO 2025 APROXIMADO A MILES	PLAZO DE EJECUCION AÑO 2025 (MESES)	VALOR CONTRATO AÑO 2025
$9.835.200	$4.917.600	5.2%	$255.715	$10.531.666	$10.531.666	10 MESES Y CINCO DIAS	$ 107.071.937

Para la determinación del canon de arrendamiento para la vigencia 2025, se tuvo en cuenta el aumento del IBC para este año y además se tuvo en consideración los elementos puestos a disposición por el arrendatario para el funcionamiento del inmueble, los cuales corresponden a: 3 computadores de mesa, 3 escritorios, 3 juegos de sillas de escritorios, 6 sillas, 1 aire acondicionado.

Igualmente, el arrendador asume el pago de los servicios públicos de agua e internet. Además de poner a disposición los servicios de una persona que se encarga de los servicios generales del inmueble.

4.8. Forma y Requisitos de pago

EL ARRENDATARIO pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato de la siguiente manera: **DIEZ (10)** mensualidades anticipadas por un valor mensual de **DIEZ MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS ($ 10.531.666 M/CTE)** cada una **Y CINCO (05) DIAS** del mes de diciembre por valor de **UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($ 1.755.277) MCTE.** Este valor incluye IVA, y en general todos los descuentos por tasas, retenciones de orden Nacional y/o Municipal, en atención a lo estipulado en la Ley y la normatividad vigente.

El pago se efectuará de manera anticipada contra presentación de la factura mensual del arrendamiento, debidamente certificado por el Supervisor del contrato designado por la Entidad y

certificación de pago de aportes parafiscales.

Parágrafo primero: Incremento del canon de arrendamiento: El canon de arrendamiento se incrementará si pasados doce (12) meses del contrato inicial, el arrendatario decide prorrogar y/o renovar el contrato; este valor se incrementará de acuerdo con el IPC del año fiscal inmediatamente anterior a la fecha en la que se realice el ajuste certificado por el DANE para tal fin.

4.9. Anticipo o Pago anticipado

El presente proceso de contratación no contempla la otorgación de anticipo.

4.10. Vigilancia y Supervisión y/o interventoría

La supervisión del contrato estará a cargo de la persona que directamente delega el Alcalde Municipal, quien deberá cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, entre ellas las siguientes:

1.- Realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato por parte del CONTRATISTA.
2.- Solicitar al CONTRATISTA informes, aclaraciones
y explicaciones sobre el desarrollo de la ejecución contractual.
3.- Mantener informada a la Entidad de los hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que puedan poner o pongan en riesgo el cumplimiento del contrato, o cuando tal incumplimiento se presente.
4.- Verificar que las garantías se encuentren vigentes por el término previsto contractualmente y mantener informada a la aseguradora de los requerimientos que se haga al CONTRATISTA respecto de la garantía.
5.- Verificar el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de los requisitos exigidos para el pago y en general cumplir con las obligaciones descritas en la Ley y en el Manual de Interventoría y Supervisión vigente de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.

4.11. Persona responsable del proceso de contratación

Se designa como responsable del proceso de contratación, a la abogada ARLETH ARRIAGA quien será la encargada del seguimiento hasta la designación de supervisor del contrato que se genere a partir del presente estudio previo.

4.12. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

4.12.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

A. OBLIGACIONES GENERALES:

1. Desarrollar el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el contrato su ficha técnica, estudios previos, pliegos de condiciones y demás documentos constitutivos del mismo.
2. Dar a conocer a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier reclamación que indirecta o

directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.

3. Comunicarle a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del Contrato.
4. El Contratista debe custodiar y a la terminación del presente contrato devolver los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que sean puestos a su disposición para la ejecución objeto de este contrato.
5. Estar a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones laborales.
6. En caso de que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.
7. Presentar informe al Supervisor(a) y/o Interventor del contrato, sobre el cumplimiento de las obligaciones, para la realización del respectivo pago.
8. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del CONTRATISTA con la ALCALDÍA DE QUIBDÓ.
9. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
10. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la alcaldía para la correcta ejecución de este.
11. Presentar oportunamente todos y cada uno de los documentos exigidos por el Supervisor(a) y/o Interventor
12. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actuando por fuera de la ley que pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho ilegal. Cuando se presenten tales situaciones el contratista deberá informar tal evento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a las autoridades competentes para que ellas adopten las medidas necesarias.
13. Las demás que se requieren para el cumplimiento del objeto del presente contrato que se originen de su naturaleza y de los estudios previos.

B. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Entregar en calidad de arrendamiento a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ el bien inmueble descrito en la ubicación y condiciones técnicas establecidas por la entidad en los presentes estudios previos.
2. Facturar mensualmente el valor causado por el arrendamiento acorde con la suma pactada en el contrato, el cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.
3. Presentar junto con cada factura la certificación de cumplimiento de las obligaciones del pago seguridad social (salud, pensión) y aportes parafiscales.
4. Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas del espacio arrendado u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en su debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas y propuesta presentada, garantizando un óptimo funcionamiento de todos los bienes y/o elementos que se instalen en el inmueble.
5. Atender a su cuenta y riesgo en un término no superior a un mes contados a partir de la legalización del contrato los temas relacionados con las condiciones de iluminación,

condiciones ambientales y condiciones térmicas que se realicen según informe de la ARL, limitando las actividades y alcance del presente numeral, a aquellas normativas vigentes al momento de la celebración del presente contrato. En el evento de cambio en las normas técnicas en el desarrollo y ejecución del contrato, las partes de común acuerdo establecerán las actividades a realizar.

6. Garantizar el acceso constante al inmueble donde funcionará la inspección de policía.
7. Garantizar el uso exclusivo al funcionamiento de las siguientes secretarias y/o dependencias: inspección de policía, sin que EL ARRENDADOR se haga responsable en ningún momento por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
8. Suscribir acta de entrega con el respectivo inventario de las áreas o espacios físicos arrendados, en el cual se debe incluir el mobiliario con el que cuenta el bien inmueble.
9. Garantizar durante todo el tiempo del mismo el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la secretaria de desarrollo económico y demás oficinas.
10. Entregar el inmueble con el pago de servicios públicos, impuestos y demás cargos administrativos al día y totalmente saneado.
11. El arrendador deberá poner a disposición los elementos y servicios ofrecidos en la oferta presentada, es decir, los mobiliarios y una persona de servicios generales
12. Otorgar al arrendatario un plazo no menor de tres (3) meses para desocupar el inmueble una vez terminado el contrato que se suscriba y en caso de no renovarse. El canon arrendamiento generado (incluido IVA, administración y demás impuestos tasas y contribuciones establecidas en el valor del contrato y forma de pago), en el periodo de entrega al finalizar el contrato será asumido por el arrendatario.
13. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura interna del inmueble, así como de las redes de agua potable, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, ventanales, zonas comunes, de recepción de acceso y salida.
14. De igual manera el arrendador deberá efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando no tengan origen en acciones atribuibles a la Arrendataria.
15. El Arrendador deberá solucionar fallas técnicas o de infraestructura del inmueble y los bienes y servicios involucrados en el presente contrato en un término entre uno (1) y quince (15) días hábiles, dependiendo de la naturaleza y la gravedad de la falla, contados a partir de la fecha de su reporte escrito efectuado por el supervisor del contrato.
16. El Arrendador declara que el inmueble tomado en arriendo cumple con todas las condiciones de seguridad que lo hacen habitable y que son requeridas por la normatividad pertinente.
17. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público.
18. Las demás obligaciones que se deriven de las condiciones enunciadas en las especificaciones técnicas y de la naturaleza misma del contrato.

4.12.2. OBLIGACIONES DE ALCALDÍA DE QUIBDÓ:

1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada en el contrato y los costos variables por los servicios efectivamente prestados.
2. Destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento de la siguiente secretaria y/o dependencias: secretaria de desarrollo económico, oficina de archivo, oficina de control disciplinario, oficina de etnias, oficina de cooperación internacional y la oficina de almacén.
3. Establecer los mecanismos de seguridad internos que les permitan la conservación

de sus materiales y equipos, sin que el arrendador se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les pueda presentar

4. Evaluar las condiciones de entrega del inmueble en términos técnicos, hacer las observaciones necesarias y los requerimientos precisos que garanticen que se cumplen las especificaciones para su correcta funcionalidad.
5. Responder por el aseo, conservación y la óptima presentación del espacio arrendado salvo el deterioro por el uso normal y el paso del tiempo.
6. Realizar los pagos por concepto de servicios públicos con la debida antelación.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO SUS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

CONTRATACIÓN DIRECTA

Mediante la modalidad de contratación directa solamente se podrá contratar lo que taxativamente señala el artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el en el Libro 2 Parte 2 capítulo 2 Titulo 1 Sección 1 Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015, por lo que el presente aplica para las siguientes causales:

a) Urgencia manifiesta.
b) Contratación de empréstitos.
(...)
e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
f) Los contratos de encargo fiduciario.
g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.
(...)
i) **El arrendamiento o adquisición de inmuebles.**

Así mismo, el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, estipula:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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."

Partiendo de los fundamentos jurídicos aplicables a la contratación de arrendamiento de bien inmueble, la Entidad realiza la contratación directa del mismo en consonancia con la necesidad establecida y la aplicación de las reglas exigidas por la norma vigente, de lo que se deja constancia en los presentes Estudios Previos y demás documentos que lo soportan y que hacen parte integral de la contratación.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por tratarse de un arrendamiento de bien inmueble y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, solo se procederá a la verificación de cumplimiento de la capacidad jurídica y la capacidad y financiera.

CAPACIDAD JURIDICA

- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Rut
- Certificado de Antecedentes Judiciales expedido por Policía Nacional
- Certificado de Antecedentes Fiscales – Contraloría
- Certificado de Antecedentes Disciplinarios – Procuraduría
- Certificado de medidas correctivas
- Pago al Sistema de Seguridad Social, salud, Pensión Como cotizante o certificación que se encuentra afiliado.
- Hoja de Vida Función Pública
- Escritura Pública del Bien Inmueble.
- Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deberá presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para poder firmar el contrato.
- Certificado de Tradición y libertad que demuestre que el bien está libre de todo gravamen o condición resolutoria, medida cautelar o similar

CAPACIDAD FINANCIERA

Conforme al numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, no se realizará la verificación financiera, toda vez que no representa un factor limitante para la ejecución del presente proceso de contratación, pero se exigirá la siguiente documentación:

- Certificación bancaria expedida por la entidad financiera en la que conste el nombre del titular de la cuenta, identificación, número de cuenta, tipo de cuenta y si a la fecha de presentación se encuentra activa, con una expedición de fecha no mayor a 30 días.

- Oferta económica o canon de arrendamiento.

Sin perjuicio de que se trata de una modalidad de contratación directa, como se fundamenta en el numeral 3° de estos Estudios Previos y en aplicación de las reglas establecidas en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la ALCALDÍA DE QUIBDÓ adelantó un estudio del sector con la finalidad de determinar el valor del metro cuadrado actual de inmuebles con las características establecidas en las necesidades específicas.

El Estudio del Sector y sus Anexos, entre los cuales se encuentra el "ANÁLISIS DEL MERCADO -", hacen parte integral de esta contratación. Entre otras cosas, se indica de manera específica, lo siguiente:

"(...)

4. ANALISIS DE LA OFERTA

En desarrollo del principio del deber de selección objetiva descrito en el artículo 29 de la ley 80 de 1993, y lo contemplado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede contratar bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

El inmueble ubicado en la carrera 22 N°21 – 51 en el barrio Jardín de la ciudad de Quibdó, el cual es ofrecido por el señor CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON ofrece comodidad, buena capacidad estructural, no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo como deslizamiento e inundación, su estado de conservación se puede calificar como bueno, bajo el deterioro normal por el uso, sus instalaciones cuentan con todos los requerimientos para el funcionamiento de la dependencia, así las cosas el inmueble logra cumplir con las necesidades locativas esperadas.

7. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

El principio básico de asignación de riesgos consiste en que estos deben ser asumidos por la parte que esté en mejor disposición de evaluarlos, controlarlos o administrarlos, consecuente con lo anterior, se ha determinado en siguiente análisis de riegos, en el anexo denominado "Matriz de Riesgos" que hace parte integral del presente estudio previo.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

El arrendador deberá constituir a favor y a satisfacción de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ, identificada con NIT 891680011-0, GARANTIA ÚNICA para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Libro 2 Parte 2 Capítulo 2 Título 1 Sección 3 del Decreto 1082 de 2015.

Aun cuando se trata de una contratación directa, en los términos indicados por el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad considera pertinente exigir las siguientes garantías, teniendo en cuenta las particularidades del contrato de arrendamiento de bien inmueble con espacios funcionales, contrato que no solo está limitado a la entrega de un predio, sino que adicionalmente incluye mobiliario, equipos y servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de los mismos, de conformidad con lo estipulado en la propuesta presentada por el arrendador.

Es preciso tener en cuenta que el servicio de mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones, los muebles y equipos que hacen parte integral del contrato de arrendamiento,

pueden llegar a generar accidentes que causen daños patrimoniales o en la integridad física de las personas, en ese sentido, se justifica la constitución de póliza de seguro de responsabilidad extracontractual. Partiendo de lo anterior, la Entidad encuentra la necesidad de exigir las siguientes garantías:

ETAPA	AMPAROS	%	VIGENCIA	JUSTIFICACIÓN
CONTRACTUAL	**CUMPLIMIENTO** de las obligaciones surgidas del contrato estatal, incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato	20 % del total del contrato	Vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más	Cubre a la entidad de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como su cumplimiento tardío o defectuoso, cuando ellos son imputables al ARRENDADOR.
CONTRACTUAL	**CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LOS BIENES**	10% del valor total del contrato	Vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más	Cubre a la entidad de los perjuicios, derivados de la mala calidad o deficiencias técnicas de los bienes, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por incumplimiento de los parámetros o normas establecidos para el respectivo bien.

NOTA 1. El ARRENDADOR debe cargar las garantías a través del módulo previsto para el efecto en el SECOP II. Las vigencias de los amparos de la presente cláusula deberán ajustarse a la fecha del acta de inicio del contrato, igualmente deberán ajustarse al suscribir las actas de suspensión, reinicio, mayores cantidades, terminación, prórrogas, adiciones, modificaciones contractuales y liquidación.

El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al ARRENDADOR de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados.

Dentro de los términos estipulados en este Contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ. El ARRENDADOR deberá mantener vigente las garantías, amparos y pólizas a que se refiere esta cláusula, y serán de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Si el ARRENDADOR se demora en modificar las garantías, éstas podrán variarse por la aseguradora o banco a petición de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ y a cuenta del ARRENDADOR, quien por la firma del Contrato autoriza expresamente a la ALCALDÍA DE QUIBDÓ para descontar los valores respectivos de los saldos que hubiere a su favor, previa facturación de los servicios prestados y una vez realizadas las deducciones y/o retenciones por tributos a que haya lugar, sin perjuicio de las acciones legales que la ALCALDÍA DE QUIBDÓ pueda ejercer en su contra. Las garantías requieren aprobación de la oficina de contratos de la ALCALDÍA DE QUIBDÓ o la dependencia que tenga dicha función.

Las únicas exclusiones aceptables para las pólizas que se constituyan en relación con el presente

Contrato serán las señaladas en el Decreto 1082 de 2015, las demás exclusiones se entenderán por no escritas.

9. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

NO APLICA

10. ANEXOS

Documentos técnicos o de soporte:
- Análisis del Sector
- Especificaciones técnicas del inmueble
-Matriz de riesgos previsibles
-Acto administrativo que justifica la contratación directa

1. Estudios previos
2. Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP)
3. Registro de instrumentos públicos
4. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble
5. Cuando el contratista no sea el propietario del bien inmueble, deberá presentar autorización y/o poder debidamente autenticado para poder firmar el contrato
6. Hoja de vida (Formato Función Pública) debidamente actualizado en SIGEP (del dueño o representante del inmueble)
7. Copia del documento de identidad
8. Acreditación de situación militar conforme al numeral 9. De la Circular externa única expedida por Colombia Compra (27/12/2023).
9. Copia del registro único tributario-RUT (resolución 139 del 2012 de la DIAN)
10. Certificado de antecedentes disciplinarios – procuraduría General de la Nación (vigente)
11. Certificado de antecedentes fiscales – Contraloría Nacional (vigente)
12. Verificación de antecedentes judiciales – Policía Nacional (vigente)
13. Constancia del Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC
14. Constancia declaración "Aplicativo de la Ley 2013" (SIGEP) – Bienes y rentas – Conflicto de interés https://www.funcionpublica.gov.co/fdci/login/auth
15. Paz y salvo Municipal
16. Acreditación de Afiliación a Sistema de Pensiones de fecha reciente

17. Acreditación de Afiliación a EPS de fecha reciente
18. Certificado no estar en registro Nacional de deudores alimentarios moroso, numeral 1 del artículo 6 la ley 2097 de 2021
19. Certificación bancaria cuenta personal activa
20. Formato de Autorización de tratamiento de datos personales
21. Certificación de estar inscrito en Secop II (captura de pantalla)
22. Declaración juramentada para prevenir conflicto de interés en materia contractual.
23. Consulta de inhabilidades delitos sexuales (en caso de que aplique, según lo establecido en la ley 1918 de 2018).

KAREN JHOHANA CHAPARRO PEÑA
SECRETARIA GENERAL

Proyecto: Arleth Arriaga
Cargo: Abogado Contratista
Dependencia: Secretaria General
Firma:

Revisó: Jhon Mario Quinto
Cargo: Abogado Contratista
Dependencia: Secretaria General
Firma:

V/Bueno: Karen Jhoana Chaparro Peña
Cargo: Secretaria General
Dependencia: Secretaria General
Firma:

Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.