


Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018 Página: 1 de 11	ESTUDIO PREVIO	

COPIA CONTROLADA

ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE GOBIERNO CONVIVENCIA CIUDADANA Y PAZ

DOCUMENTO: Estudio Previo

MODALIDAD: CONTRATACION DIRECTA

OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ALCALDÍA DE TURBO ANTIOQUIA.

CODIFICACIÓN UNSPSC: 80131502

DISTRITO: TURBO/ANTIOQUIA

FECHA: MARZO/ 2024

Km. 1 via a Medellin | Telefono 8273273


Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 2 de 11		

COPIA CONTROLADA

TABLA DE CONTENIDO

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.
2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.
3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.
4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:
5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE.
6. GARANTIAS QUE LA ENTIDAD PRETENDE EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION.
7. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.
8. ANEXOS.

Km. 1 via a Medellin | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 3 de 11		

COPIA CONTROLADA

1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

Con fundamento en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 del 12 de julio de 2011, se hace necesario la elaboración de los estudios y documentos previos que sirvan de soporte para contratar directamente el arrendamiento de un inmueble ubicado en el Distrito de Turbo para ubicar las oficinas de la Secretaria Gobierno, Convivencia Ciudadana y Paz, Secretaria de Desarrollo Económico, la Gerencia de los Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) y la oficina de Gestión del Riesgo de Desastres.

Con estos estudios y documentos previos se busca demostrar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan de Acción de la Entidad.

Que el Distrito de Turbo - Antioquia, de conformidad con el artículo 311 de la constitución política como entidad fundamental de la división política Administrativa le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Que al tenor de lo establecido en el artículo el artículo 3 de la ley 1551 del 2012 le corresponde entre otras la función de solucionar las necesidades insatisfechas de salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda, recreación y deporte.

Que la Administración Distrital de Turbo, en pro de ordenar el desarrollo de su territorio y cumplir con la función misional que le compete, requiere contar con un espacio en el cual se puedan desarrollar cada una de las actividades propias de una entidad territorial, causando las mínimas molestias a sus usuarios.

Que la Administración Distrital, carece hoy de una sede administrativa que integre todas las oficinas y secretarías de Despacho, que le permita prestar un servicio unificado a la comunidad; las oficinas operan en diferentes sedes, es así como se hace necesario contratar el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de algunas oficinas y Secretarías de Despacho.

El alcalde del Distrito, ha realizado sus mayores esfuerzos financieros y de gestión, para unificar las oficinas y secretarías de despacho en el antiguo **Parque Katios**, Para mejorar la atención al usuario en términos de eficiencia y oportunidad.

Km. 1 vía a Medellín | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 4 de 11		

COPIA CONTROLADA

Por lo anteriormente citado, se hace necesario realizar una contratación de arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento de la Secretaria Gobierno, Convivencia ciudadana y paz, Secretaria de Desarrollo económico, la gerencia de los Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) y la oficina de Gestión del Riesgo de Desastres en la vigencia 2024.

Que, dentro del presupuesto de la Administración Distrital, para la actual vigencia fiscal, existe una partida presupuestal para atender el pago del arrendamiento pactado en el siguiente contrato, en la vigencia 2024.

Que el presente contrato se adelantará por contratación directa, de conformidad con lo estipulado por el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y al decreto 1082 de 2015.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015. **Arrendamiento y adquisición de inmuebles.** "... En relación con el contrato de arrendamiento, la entidad podrá contratar tomando como única consideración las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

Al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble para el funcionamiento de las dependencias de la Administración Distrital, y dada la necesidad de contar con un inmueble para el funcionamiento de las oficinas y dependencias de la entidad, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento apalancado con recursos de la vigencia 2024


Finalmente, la necesidad antes descrita se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones - (PAA) de la entidad de la vigencia 2024.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2 OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ALCALDÍA DE TURBO ANTIOQUIA.

2.1 ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL.

Con el presente proceso de contratación, se pretende garantizar el funcionamiento de la Secretaria Gobierno, Convivencia Ciudadana y Paz, Secretaria de Desarrollo Económico, la Gerencia de los Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) y la oficina de

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 5 de 11		

COPIA CONTROLADA

gestión del riesgo de desastres, en la vigencia 2024, hecho relevante y positivo para la prestación de los servicios a la comunidad del Distrito de Turbo Antioquia.

2.2 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN.

2.3 ESPECIFICACIONES DEL BIEN INMUEBLE.


CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
ÁREA	El área del bien inmueble entregado en arrendamiento será de 200 mt ² , el inmueble se identifica con la matricula inmobiliaria número: 034 – 24371 .
NECESIDADES ARQUITECTÓNICAS Y CONSTRUCTIVAS	El bien inmueble destinado al arrendamiento consta de tres pisos, donde se ubicarán las oficinas y Secretarías de Despacho: Secretaría Gobierno, Convivencia Ciudadana y Paz, Secretaría de desarrollo económico, la gerencia de los Programa de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET) y la oficina de gestión del riesgo de desastres Adicionalmente, la infraestructura física cuenta con la disponibilidad general de servicios públicos domiciliarios, tales como agua y energía. Asimismo, dispone de puntos eléctricos para servicios de energía, fuentes de potencia eléctrica primaria, y sus acabados como pisos y techos, garantiza un buen estado.
LOCALIZACIÓN	El bien inmueble se encuentra ubicado en el casco urbano del Distrito de Turbo, barrio san Martín Calle 100 - carrera 15 – 94.

2.4 OBLIGACIONES

2.4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- Además de las obligaciones establecidas para los contratistas en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993, el **DISTRITO** se obliga a:
- Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento de acuerdo a la forma Pactada.
- Pagar los servicios públicos del inmueble arrendado.
- Mantener el bien en las condiciones que le fue entregado, en total limpieza, aseo o higiene y cuidar del mismo para que conserve intacta su estructura, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

Km. 1 via a Medellín | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 6 de 11		

COPIA CONTROLADA


- Responder por todos los daños o perjuicio que cause directa o indirectamente a terceros, por acción inapropiada, negligencia u omisión de su parte en el uso del local para uso institucional.
- Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió sin ser responsable de los deterioros que del tiempo y uso legítimo o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del edificio por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas del **ARRENDADOR** o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del **DISTRITO**.
- Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- 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.

2.4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- Entregar al **DISTRITO** el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
- Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del **DISTRITO**.
- Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgar al **DISTRITO** un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon de arrendamiento del mes correspondiente.
- Realizar las reparaciones o mejoras necesarias al inmueble en tiempo oportuno, a excepción de las locativas.

2.5 TIPO DE CONTRATO:

De acuerdo a la ley 80 de 1993, es un contrato de **ARRENDAMIENTO**.

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 7 de 11		

COPIA CONTROLADA

2.6 CODIFICACIÓN DEL BIEN, OBRA O SERVICIO SEGÚN LAS NACIONES UNIDAS - UNSPSC.

De conformidad con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección <http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificacion>, la siguiente es la codificación del servicio requerido por la Entidad:

CÓDIGO CLASIFICADOR	DESCRIPCION
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.7 PLAZO:

El plazo de ejecución será **OCHO MESES (08) MESES**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, es decir que haya registro presupuestal y se suscriba el acta de inicio en el SECOP II.

2.8 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN.

El oferente debe tener título de propiedad del bien inmueble o aportar una autorización o poder debidamente firmada y autenticada.

2.9 LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato que resultare del proceso de selección se ejecutara en el área casco urbano del distrito de turbo, barrio san Martín Calle 100 - carrera 15 – 94


2.9. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 80 de 1993 y lo indicado en la ley 1474 de 2011, teniendo en cuenta el tipo y extensión del contrato, la entidad realizará directamente la supervisión del contrato, la cual estará del contrato la **SECRETARIA GENERAL Y ADMINISTRATIVA DE LA ADMINISTRACIÓN DISTRITAL**.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Teniendo en cuenta la naturaleza de las actividades a contratar, la modalidad de selección es la **CONTRATACIÓN DIRECTA**, conforme con lo establecido en la Ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 Literal i y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. — **Arrendamiento de bienes inmuebles.**

Km. 1 vía a Medellín | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 8 de 11		

COPIA CONTROLADA

Las entidades estatales pueden alquilar, 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.

En el presente caso la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a la modalidad de la contratación directa de acuerdo con los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993, a los postulados que rigen la función pública y a lo consagrado en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones de la Ley 1474 de 2011.

Por lo expuesto, se considera que para adelantar la presente contratación y en aplicación de los principios de coordinación, oportunidad, eficacia y economía, transparencia, objetividad, igualdad y demás principios revistos en el artículo 209 de la C.P. y el Estatuto General de Contratación, se procederá mediante la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**.

4 EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN


Para el valor de esta contratación la Administración Distrital tuvo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en el lugar que se requiere así y verifico que el inmueble cumple con los requisitos mínimos que se requieren para la prestación del servicio, también se tuvo en cuenta el costo de los arriendos anteriores y los del lugar.

4.1 EL PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO:

para la presente contratación asciende a la suma de **CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES PESOS M/L (\$ 135.000.000)** Presupuesto al cual deberán sujetarse las propuestas, so pena de rechazo de éstas.

NUMERO DE RUBRO	DENOMINACION	VALOR
2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing	\$135.000.000
FUENTE DE FINANCIACIÓN		
CONTRIBUCIÓN SOBRE CONTRATOS DE OBRA PUBLICA		
Certificado de disponibilidad	00158 del 20 de febrero de 2024	

Km. 1 vía a Medellín | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 9 de 11		

COPIA CONTROLADA

Número del Radicado del Proyecto	N. A
Nombre del proyecto	N. A

4.2 FORMA DE PAGO: EL DISTRITO DE TURBO:


la Administración Distrital pagará al contratista el valor del contrato por mensualidades vencidas correspondientes a **OCHO (08) CUOTAS**, de la siguiente manera: **OCHO (08) CUOTAS POR MENSUALIDADES IGUALES**, correspondientes cada una a un valor de **DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/L (\$ 16.875.000)**. El pago que el Distrito se compromete a efectuar queda sujeto al Programa anual mensualizado de caja - (**PAC**) de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARAGRAFO: Si el contratista no se encuentra a paz y salvo con el Distrito de Turbo, lo Autoriza para que al momento del pago automáticamente y sin previo aviso realice el correspondiente cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto.

4.3 RUBRO PRESUPUESTAL, CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL Y NOMBRE Y NÚMERO DE RADICADO DEL PROYECTO EN EL BANCO DE PROYECTOS:

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	Funcionamiento: X
	De Inversión: _
	No aplica: __
Si es con Gastos de Inversión indicar:	Código BPIN:
	Año de vigencia: 2024
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	Recursos propios: 0 – Recursos Propios
	Presupuesto Nacional/Territorial: _
	Regalías: __
	Recursos de Crédito:
	SGP: __
Tipo:	No aplica: __
	CDP: No 00158-2024
	Vigencia futura Ordinaria:
	Vigencia Futura Extraordinaria:
Nro. del Rubro Presupuestal	2.3.2. 02..02.007
Nombre del rubro presupuestal	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing.

Km. 1 vía a Medellín | Teléfono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 10 de 11		

COPIA CONTROLADA

Fuente de financiación	Ingresos corrientes de libre destinación
Saldo a comprometer:	\$135.000.000
Disponibilidad	No 00158-2024 del 20 de febrero 2024
Número del Radicado del Proyecto	N. A
Nombre del proyecto	N. A

5 ESTAMPILLAS Y DEMÁS GRAVÁMENES:

A continuación, se discriminan los **CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE - Artículo 2.2.1.12.2.2 del Decreto 1082 de 2015**, Conforme a la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, no existe reglamentación sobre factores de escogencia del contratista, es potestativo de la entidad, sin embargo el distrito de Turbo para ejecutar el proceso contractual contratará el arrendamiento del inmueble que cumpla en un 99% con las especificaciones requeridas en este proceso contractual, teniendo en cuenta la ubicación, dimensiones y el estado en que se encuentre el inmueble, para prestar el servicio del objeto contractual, sin necesidad que se obtengan varias ofertas.


El contratista debe acreditar para la ejecución del presente contrato los documentos relacionados a continuación:

- Propuesta
- Rut actualizado
- Hoja de vida formato de la función pública persona natural
- Declaración juramentada de bienes y rentas formato función pública persona natural.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del propietario.
- Certificado de antecedentes judiciales
- Certificado de responsabilidad fiscal expedido por la Contraloría
- Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría
- Certificado de medidas correctivas
- Certificado de inhabilidades
- Certificado REDAM
- Certificado de afiliación a SALUD como cotizante activo en el régimen contributivo en calidad de pensionado.
- Fotocopia de Escritura Pública del inmueble dado en arrendamiento y/o Certificado de libertad y tradición con una vigencia no mayor a treinta (30) días anteriores a la celebración del contrato.

EXPERIENCIA:

- No requiere por tratarse de un contrato de arrendamiento.

Km. 1 vía a Medellín | Telefono 8273273

Código D-DAD-DA- 05	DISTRITO DE TURBO	
Versión: 1	NIT: 890981138-5	
Fecha de Actualización: Agosto 1 de 2018	ESTUDIO PREVIO	
Página: 11 de 11		

COPIA CONTROLADA

6 GARANTIAS QUE LA ENTIDAD PRETENDE EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo, la entidad no exigirá la constitución de garantías.

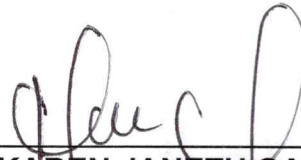
7 ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO:

De conformidad con el documento de "MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES", publicado en el Portal Único de Contratación, listado de excepciones: 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos".

Por lo tanto, no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

8 ANEXOS.

- Certificados de Disponibilidad presupuestal
- Certificado Plan Anual de Adquisiciones (**PAA**).
- Estudio del Sector
- Matriz de riesgo.



KAREN JANETH GAMBOA RUIZ
SECRETARIA GENERAL Y ADMINISTRATIVA



Proyecto: Miryam D.S Puerta
Sub Bienes y Servicios

Reviso: Karen Janeth Gamboa Ruiz
Secretaria General y Servicios Administrativos

Km. 1 vía a Medellín | Teléfono 8273273