



República de Colombia

Código Formato: BPID-IV01

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEPARTAMENTAL  
BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS  
DE INVERSIÓN DEPARTAMENTAL

BPID

Versión: 02



Fecha Formato: 07/07/2017

CERTIFICADO DE ACTUALIZACIÓN

El Proyecto denominado MEJORAMIENTO DE LA VIGILANCIA Y CONTROL A LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO se encuentra registrado con código BPIN: 2024003520146, otorgado por el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Pública del Departamento de Nariño, ha sido ACTUALIZADO para la presente vigencia fiscal.

Cuenta con Certificado de Actualización de Viabilidad Favorable expedida por SECRETARÍA DE HACIENDA con fecha 26 de Marzo de 2025 y certificación de inclusión en el Plan de Desarrollo Departamental.

El proyecto se encuentra incluido en el Plan de Desarrollo Departamental 2024 - 2027 "Nariño, región, país para el mundo".

El proyecto cuenta con la siguiente solicitud de recursos:

FUENTES DE FINANCIACIÓN			
Tipo de Recursos	Valor	Tipo Entidad	Nombre Entidad
Propios - Periodo 0	\$901.214.667,00	Departamentos	Narino
Propios - Periodo 0	\$1.200.000.000,00	Privadas	Federación Nacional de Departamentos
Propios - Periodo 1	\$0,00	Privadas	Federación Nacional de Departamentos
Propios - Periodo 2025	\$326.173.087,00	PUBLICA	GOBERNACIÓN DE NARIÑO

Datos de las Actividades:

ACTIVIDAD		
Descripción	Valor	Producto
Desarrollar acciones de control y vigilancia para fortalecer la lucha contra el contrabando.	\$988.099.754,00	Documentos de lineamientos técnicos (Producto principal del proyecto)
METAS RELACIONADAS		
No.	Descripción	
1	{606} - Incrementada La Vigilancia Y Control A Los Establecimientos Comerciales Para Fortalecer La Lucha Contra El Contrabando Y Adulteración De Productos Que Afectan Las Rentas Departamentales.	

ACTIVIDAD		
Descripción	Valor	Producto
Realizar la destrucción de mercancía incautada	\$93.578.000,00	Documentos de lineamientos técnicos (Producto principal del proyecto)
METAS RELACIONADAS		
No.	Descripción	



República de Colombia

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEPARTAMENTAL  
BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS  
DE INVERSIÓN DEPARTAMENTAL**



BPID

Código Formato: BPID-IV01

Versión: 02

Fecha Formato: 07/07/2017

1	{606} - Incrementada La Vigilancia Y Control A Los Establecimientos Comerciales Para Fortalecer La Lucha Contra El Contrabando Y Adulteración De Productos Que Afectan Las Rentas Departamentales.
---	--

ACTIVIDAD		
Descripción	Valor	Producto
Realizar e implementar el plan de comunicaciones	\$61.710.000,00	Documentos de lineamientos técnicos (Producto principal del proyecto)
METAS RELACIONADAS		
No.	Descripción	
1	{606} - Incrementada La Vigilancia Y Control A Los Establecimientos Comerciales Para Fortalecer La Lucha Contra El Contrabando Y Adulteración De Productos Que Afectan Las Rentas Departamentales.	

ACTIVIDAD		
Descripción	Valor	Producto
Realizar actividades de lucha contra el contrabando con apoyo de la Federación Nacional de Departamentos FND	\$1.200.000.000,00	Documentos de lineamientos técnicos (Producto principal del proyecto)
METAS RELACIONADAS		
No.	Descripción	
1	{606} - Incrementada La Vigilancia Y Control A Los Establecimientos Comerciales Para Fortalecer La Lucha Contra El Contrabando Y Adulteración De Productos Que Afectan Las Rentas Departamentales.	

ACTIVIDAD		
Descripción	Valor	Producto
Actividad 5. Realizar el arrendamiento de bodega para custodia de material incautado	\$84.000.000,00	Documentos de lineamientos técnicos (Producto principal del proyecto)
METAS RELACIONADAS		
No.	Descripción	
1	{606} - Incrementada La Vigilancia Y Control A Los Establecimientos Comerciales Para Fortalecer La Lucha Contra El Contrabando Y Adulteración De Productos Que Afectan Las Rentas Departamentales.	



República de Colombia

Código Formato: BPID-IV01

SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEPARTAMENTAL  
BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS  
DE INVERSIÓN DEPARTAMENTAL

BPID

Versión: 02



Fecha Formato: 07/07/2017

Valor total del proyecto: \$2.427.387.754,00

Se expide en la Secretaría de Planeación Departamental de Nariño a solicitud del interesado, el 27 de Marzo de 2025.

Funcionarios Responsables:

CARLOS DANILO HERNÁNDEZ FOLLECO  
Profesional Universitario Banco de Proyectos



Gobernación de  
**NARIÑO**

NIT: 800.103.923-8

**DISPONIBILIDAD**

**Número: 2025040121**

El suscrito SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO, certifica que en la fecha existe saldo presupuestal libre de afectación para respaldar el siguiente compromiso:

<b>Fecha:</b>	08/04/2025	
<b>Tercero:</b>	99999999999999999999	<b>Sucursal:</b> 999
<b>Nombre:</b>	VARIOS	

CUENTA	NOMBRE	Valor
2.3.2.02.02.007-45-4599-1000-4599018-2024003520146-72112-16-1.2.1.0.00	Mejoramiento de la vigilancia y control a los establecimientos comerciales en el departamento de Nariño/Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados/Administración Central/Ingresos Corrientes de libre destinación	84,000,000.00


**Total Disponibilidad:** 84,000,000.00

**Total Disponibilidad: OCHENTA Y CUATRO MILLONES de PESOS MC.**

**CONCEPTO:** CONTRATO ARRENDAMIENTO BODEGA GRUPO OPERATIVO DE APREHENSIONES -GOA, GOBERNACIÓN DE NARIÑO

CRISTHIAN AGUILAR RENDON  
SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO

Elaboro: **FERNANDAERASO**

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 1 de 16</b>

## ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En cumplimiento a lo dispuesto por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto Nacional 1082 de 2015, se presenta el presente Estudio Previo de Conveniencia y Necesidad, para adelantar la celebración del contrato requerido.

Aunado a lo anterior, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015 establece la obligación de hacer un Análisis del Sector al que pertenece el Contratista y en el que se ofrece los bienes o servicios que está interesada la entidad Contratante, por lo cual en este mismo documento se incluyen los aspectos que corresponden a dicho análisis.

Es importante precisar, como lo advirtió la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, que el deber de análisis contenido en este artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, tiene que cumplirse en todas las modalidades de selección.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Constitución Política prevé en el artículo 2º que 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; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

Dentro de la organización interna del Departamento de Nariño, se encuentra la Subsecretaría de Rentas del Departamento adscrita a la Secretaría de Hacienda que tiene como objetivo velar por la administración correcta de las rentas a través de la liquidación de impuestos, contribuciones, tasas, servicios y aprovechamientos provenientes de los recursos legalmente establecidos.


El Plan de Desarrollo Departamental 2024-2027 "NARIÑO, REGION PAIS PARA EL MUNDO" fija los lineamientos para realizar un trabajo, bajo las premisas de responsabilidad objetividad y realismo económico, con metas financieras alcanzables para cumplir con obligaciones propias de funcionamiento y de inversión social, analizando de manera detallada las rentas que conforman el ingreso y el gasto, evidenciando el crecimiento y la realidad económica del departamento de Nariño, que permitan el cumplimiento de los propósitos contenidos en el plan de desarrollo a través de la eficiencia administrativa.

Para la Subsecretaría de Rentas, es indispensable la ejecución de planes estratégicos del Departamento a través de la dirección, administración, control y adecuado cumplimiento de las obligaciones rentísticas y tributarias departamentales, de conformidad a la Ley y el Estatuto Tributario del Departamento (Ordenanza 028 de 2010); del mismo modo la coordinación de estrategia de control anti contrabando y adulteración de licores y cigarrillos, adicionalmente la gestión y supervisión del monopolio de licores; actividades en desarrollo bajo la coordinación de Secretaría de Hacienda.

Que de conformidad con el Artículo 200 de la Ley 223 de 1995, "Aprehensiones y Decomisos. Los Departamentos podrán aprehender y decomisar en sus respectivas jurisdicciones, a través de las autoridades competentes, los productos sometidos a los impuestos al consumo de qué trata este capítulo que no acrediten el pago del impuesto, o cuando se incumpla las obligaciones establecidas a los sujetos responsables." la Subsecretaría de Rentas efectúa operativos de control, con el fin de verificar el cumplimiento de la normatividad tributaria para mitigar el impacto del contrabando de productos sujetos al impuesto al consumo.

Por su parte, el artículo 14 de la Ley 1762 del 2015 señala expresamente que el decomiso de productos que incumplan con las obligaciones y deberes relativos al impuesto al consumo, es una sanción, a diferencia del decomiso de mercancías de procedencia extranjera que ingresen sin cumplir con las normas. De otro lado, el Estatuto Tributario del Departamento de Nariño,

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 2 de 16</b>

en los artículos 563 al 567 señala el procedimiento de aprehensión y decomiso de mercancías, y en los artículos 571, 572 y 573 establece las causales y procedimientos de aprehensión y decomiso de Gasolina Motor y ACPM.

Aunado a lo anterior, se encuentran los preceptos establecidos en los artículos 15 y 16 de la Ley 1762 de 2015, donde se expone que, en cuanto al decomiso de mercancía, si bien es cierto es una facultad otorgada a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, también se les otorga a los departamentos el imperio de aprehender y decomisar mercancías sometidas al impuesto, al consumo, en los casos previstos en los artículos 200 y 222 de la Ley 223 de 1995.

De igual manera, el proyecto denominado “*Mejoramiento de la vigilancia y control a los establecimientos comerciales en el departamento de Nariño*”, registrado con código BPIN 2024003520146, tiene como objetivo contrarrestar la adulteración de licores y el contrabando de productos sujetos al impuesto al consumo y el ingreso ilegal de combustibles al Departamento de Nariño, se constituye como fundamento para adelantar la contratación descrita en el presente estudio previo.

El Departamento de Nariño debe disponer de una bodega en la ciudad de Pasto necesaria para destinar el almacenamiento de los productos incautados por parte del Grupo Operativo de Apreheniones GOA, por lo cual al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble que permita satisfacer la necesidad actual, es menester que la Entidad tome en arrendamiento un bien inmueble que solvete esta carencia, a fin de permitir la custodia de este producto, cuya salvaguarda corresponde al mismo Departamento, por lo cual para dar cumplimiento a este objetivo existe la necesidad de arrendar una bodega que cumpla con las condiciones técnicas, jurídicas y económicas, necesarias para llevar a cabo estos procesos, así como también se debe tener en cuenta su ubicación, la cual debe ser estratégica e idónea para el ingreso de los vehículos que transportan los productos incautados, además de contar con una muy buena capacidad de almacenaje.

En tal sentido, se requiere contar con un área que se ocupe como bodega, así pues el bien inmueble ubicado en la calle 17 No. 15 – 45 Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto, el cual tiene una extensión total de 346,81 mts<sup>2</sup> que corresponde a la Escritura 0306 del 21 de febrero de 2020, el cual se encuentra ubicado en el primer nivel con un área de 346.81 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la siguiente descripción: Local comercial No. 100 ubicado en los niveles +0.15 metros en el primer piso y +2.70 metros o mezanine del edificio con acceso peatonal y vehicular por las puertas directamente desde la vía pública calle 17 No. 15-39 y 15 -47 o puertas de acceso particular marcada como local No. 100: su área se compone de área construida en el primer piso con 251.46 metros cuadrado y área construida en mezanine con 95.35 metros cuadrados, para un total de área privada con 346.81 metros cuadrados, consta en el primero piso de tres (3) salones de exhibición comercial o trabajo, dos (2) baños y escaleras que comunican con el mezanine en donde consta de un (1) salón de exhibición comercial o trabajo.


Bajo este marco estratégico, y con el propósito de aportar en el logro de los objetivos planteados, la Secretaría de Hacienda – Subsecretaría de Rentas - requiere arrendar el inmueble que cumple con las características más convenientes para el Departamento.

Por lo anterior, la contratación requerida se realizará mediante la modalidad de Contratación Directa, acorde con lo estipulado en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 del 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015. Que dentro del presupuesto de la actual vigencia se encuentra apropiado rubro para efectos de la contratación requerida, necesaria para el cumplimiento de las funciones encomendadas al Departamento y que está conforme al Plan de Desarrollo actual y el Plan Anual de Adquisiciones 2025, por esta razón, la contratación resulta viable y precisa para el cumplimiento de los objetivos institucionales.

## **2. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.**

### **2.1 Objeto**

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 3 de 16</b>


**EL CONTRATISTA** se obliga con el **DEPARTAMENTO** a entregar en arrendamiento un inmueble para el funcionamiento de bodega para productos incautados del Grupo Operativo de Apreheniones GOA, ubicado en la Calle 17 No. 15 – 45 Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, descrito en la Escritura Pública N° 0306 del 21 de febrero de 2020 protocolizada en la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (Nariño), identificada con Matrícula Inmobiliaria N° 240-208491 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, con una extensión aproximada de 346,81 Mts2. La mención de la cabida y linderos del inmueble objeto del arrendamiento se hace como cuerpo cierto.

## 2.2 Especificaciones Técnicas Del Bien

El objeto del presente contrato incluye el arrendamiento de los siguientes espacios, con las características aquí descritas:

- a) **Matrícula inmobiliaria No.** 240-208491
- b) **Título de propiedad:** Escritura No. 0306 del 21 de febrero de 2020
- c) **El inmueble consta de:** Local comercial No. 100 ubicado en los niveles +0.15 metros en el primer piso y +270 metros o mezanine del edificio con acceso peatonal y vehicular por las puertas directamente desde la vía pública calle 17 N. 15-39 y 15-47 o puertas de acceso particular marcado como local No. 100: su área se compone de área construida en el primer piso 251.46 metros cuadrados y área construida en mezanine con 95.35 metros cuadrados para un total de área privada con 346.81 metros cuadrados, consta en el primer piso de tres (3) salones de exhibición comercial o trabajo, dos (2) baños y escaleras que comunican con el mezanine en donde consta de un (1) salón de exhibición comercial o trabajo.
- d) **Linderos:** En el primer piso iniciando en la puerta de acceso a este local marcado con local No. 100 de la calle 17 N.15-39, siguiendo por el frente en sentido de las manecillas del reloj en longitud de 2.09 metros, lindado con el andén de la vía pública Calle 17, muro, columna y ventana de fachadas al medio; hasta donde gira a la derecha, sigue en 16.61 metros, lindando con el muro y columnas de la copropiedad que constituye el lindero general del edificio por el costado sur, hasta donde gira a la derecha, sigue en 15.03 metros, lindando con el muro y columnas de la copropiedad que constituyen el lindero general del edificio por el costado occidente, hasta donde gira a la derecha, sigue en 17.61 metros lindando con el muro y columnas de la copropiedad que constituyen el lindero general del edificio por el costado norte, hasta donde gira a la derecha, sigue en 4.26 metros, lindando con el andén de la vía pública calle 17, y por donde se causa el acceso marcado con la nomenclatura 15-47 de la calle 17, muro columna, ventana y puerta de fachada al medio, hasta donde gira a la derecha, sigue en 5.25 metros, las anteriores dimensiones lindando con el acceso del apartamento No. 200, columnas, muros, divisorios y estructuras de escaleras al medio, hasta donde gira a la derecha, sigue en 6.18 metros lindando con el andén de la vía pública calle 17, muro, columna, ventana y puerta fechada al medio, hasta donde cierra en el inicio de estos linderos particulares, sobre esta última dimensión se ubica el acceso particular a este inmueble marcado como local No. 100 con nomenclatura urbana No. 15-39 del a calle 17; por el Nadir con loza de piso propiedad común que separa del terreno y cimentación que soporta el edificio. Por el cenit en parte con loza de entepiso propiedad común que separa del mezanine de este mismo local y en otra con loza de entepiso, propiedad común que separa del segundo piso del edificio. La altura libre en el área de exhibición anterior es de 4.65 metros y en la parte debajo del mezanine es de 2.20 metros. Los linderos del mezanine son: iniciando en el vértice formado por el vacío interior del local; el lindero general del edificio por el costado sur y los linderos particulares de este inmueble, sigue al fondo en sentido de las manecillas del reloj, en longitud de 8.78 metros, lindando con el muro y columnas de la copropiedad que constituyen el lindero general del edificio por el costado sur, hasta donde gira a la derecha, sigue en 10.86 metros lindando con el muro y columnas de la copropiedad que constituyen el lindero general del edificio por el costado izquierdo, hasta donde gira a la derecha, sigue en 8.50 metros, gira a la derecha, sigue en 10.86 metros, las anteriores dimensiones lindando con el vacío interior de este mismo local, muros, columnas, ventanas y antepechos al medio, hasta donde cierra en el inicio de estos linderos particulares; por el Nadir con loza de entepiso, propiedad común que separa del primer piso de este mismo local. Por el cenit con loza de entepiso, propiedad común

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 4 de 16</b>

que separa del segundo piso del edificio. La altura libre es de 2.10 metros.

### 2.3 Destinación del Bien

El inmueble objeto de arrendamiento, se destinará en la superficie y extensión en metros cuadrados, delimitados en los documentos previos del contrato, como bodega de productos incautados del Grupo Operativo de aprehensiones GOA.

### 2.4 Clasificación del bien o servicio

Los bienes, servicios u obras materia del presente proceso de selección se encuentran en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), bajo las siguientes codificaciones:

<b>GRUPO</b>	<b>F</b>	Servicios
<b>SEGMENTO</b>	<b>80</b>	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios de Administración
<b>FAMILIA</b>	<b>13</b>	Servicios Inmobiliarios
<b>CLASE</b>	<b>15</b>	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
<b>PRODUCTO</b>	<b>02</b>	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
<b>Código UNSPSC: 80131502</b>		

### 2.5 Autorizaciones y permisos

El Subdirector del Departamento Administrativo de Contratación nombrado mediante el Decreto 136 del 05 de mayo de 2025 y posesionado mediante Acta 052 de 2025, cuenta con las autorizaciones y facultades para suscribir contratos de conformidad con los Decretos 1077 de 2012, 804 de 2016, 034 de 2019, 036 de 2019 y 309 de 2021.

El señor Segundo Hermes Champutiz Acosta propietario del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-208491 cuenta con las facultades para suscribir el presente contrato.

### 2.6 Banco de proyectos

**Proyecto:** Mejoramiento de la Vigilancia y Control a los Establecimientos Comerciales en el Departamento de Nariño

**Certificación:** Expedida en la Secretaría de Planeación Departamental de Nariño con actualización del 26 de marzo de 2025.

**Código BPIN:** 2024003520146

### 2.7 Obligaciones de las partes


Adicional a las obligaciones que se desprendan del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, de las particulares que correspondan a la naturaleza del contrato a celebrar y de las consignadas específicamente en el contenido del contrato, las partes se obligan a:

#### 2.7.1 Obligaciones del Arrendador

##### 2.7.1.1 Obligaciones Especificas

- Entregar al Departamento de Nariño, el inmueble de su propiedad, a título de arrendamiento, un área aproximada de 346.81 M2 del inmueble de su propiedad, ubicado en la Calle 17 N°15- 45 Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto - Departamento de Nariño, descrito en Escrituras Públicas N° 0306 del 21 de febrero de 2020 protocolizada en la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (Nariño), para almacenamiento de productos incautados del Grupo Operativo de aprehensiones GOA.
- Conceder el uso y el goce del inmueble de conformidad con el artículo 1982 del Código Civil Colombiano.

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--


 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 5 de 16</b>

3. Entregar al Departamento de Nariño el inmueble objeto de arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos.
4. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos convenidos en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.
5. Garantizar el mantenimiento del inmueble para que se encuentre en buenas condiciones para su uso y realizar las reparaciones necesarias hasta que se culmine el plazo de ejecución del contrato.
6. Garantizar la existencia de un punto o contenedor destinado a la recolección de residuos, para su posterior entrega a la empresa operadora del servicio público de aseo.
7. Garantizar al Departamento de Nariño que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento se encuentra libre de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos, anticresis, pleitos pendientes, etc.
8. El arrendador se obliga a realizar las actuaciones requeridas para el saneamiento por evicción y a responder por cualquier gravamen y acción que resulte durante el plazo de ejecución del contrato y responderá por cualquier vicio redhibitorio u oculto del bien inmueble objeto del presente contrato;
9. Abstenerse de transferir el derecho de dominio a cualquier título del inmueble objeto de arrendamiento, durante el plazo del contrato.
10. Cumplir con el objeto contractual y los compromisos que se deriven del mismo
11. El arrendador deberá adelantar las actuaciones de saneamiento de cualquier circunstancia relacionada con el uso u ocupación del bien dado en arrendamiento
12. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensiones y ARL), según corresponda, de conformidad por lo establecido por la normatividad vigente, y presentar los respectivos comprobantes de pago originales.
13. El arrendador se obliga a realizar los pagos correspondientes al municipio respecto de los tributos o impuestos que se le adeuden para la presente vigencia, conforme a los plazos establecidos por la entidad competente. El certificado de paz y salvo municipal, deberá entregarse al supervisor del contrato a más tardar al tercer día hábil siguiente a la realización del pago o al vencimiento de los plazos establecidos para efectuarlos.
14. Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el Capítulo II, título XXVI del Código Civil Colombiano.
15. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

#### **2.7.1.2 Obligaciones Generales**

1. Cumplir con el objeto contractual y los compromisos que se deriven del mismo
2. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
3. Atender las recomendaciones y sugerencias que haga el Supervisor del contrato, cumpliendo sus indicaciones, recomendaciones y las demás que sean inherentes al objeto del contrato.
4. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del Departamento.
5. Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST
6. Defender en todas sus actuaciones los intereses del Departamento según corresponda y obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato.
7. No podrá revelar, durante la vigencia de este contrato, la información confidencial de propiedad del Departamento, que haya tenido o tenga conocimiento con ocasión o para la ejecución de este contrato y que esté relacionada con el objeto contractual o con las funciones a cargo del Departamento, sin el previo consentimiento por escrito del Departamento, so pena de hacerse acreedor a las sanciones de Ley.
8. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución y legalización del contrato, dentro de los cinco (5) días siguientes al perfeccionamiento.
9. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse al Departamento en el momento en que sea requerido por el mismo.
10. Cargar las garantías a que haya lugar en la plataforma SECOP II en los términos

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 6 de 16</b>

acordados. (Cuando aplique)

11. Concurrir con el Departamento a la liquidación del contrato
12. Atender las recomendaciones y sugerencias que haga el Supervisor del contrato.
13. Organizar conforme a la normatividad archivística, la documentación (física y magnética) producida en ejecución de su objeto contractual, la cual debe ser entregada al Supervisor.

### 2.7.2 Obligaciones del Departamento

El Departamento de Nariño se obliga a:

1. No subarrendar ni ceder en todo o en parte el uso y goce del inmueble o variar la destinación del inmueble dado sin previo consentimiento escrito por parte del ARRENDADOR.
2. Pagar el canon del arrendamiento en la forma establecida;
3. Mantener en buen estado el bien entregado,
4. Se compromete a pagar oportunamente los servicios públicos instalados en el inmueble objeto del presente contrato.
5. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, así como velar por el cumplimiento del mismo.
6. Garantizar la conservación y mantenimiento del inmueble, siendo responsable del deterioro o daño que no provenga del uso legítimo que se le dé al mismo.
7. Restituir, a la fecha de finalización del contrato, el inmueble desocupado enteramente, poniendo a disposición del ARRENDADOR entregando las respectivas llaves
8. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en la ejecución del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
9. Acatar y cumplir con los plazos, procedimientos y requisitos que se establezcan por parte de la Secretaría de Hacienda para el trámite del pago del canon de arrendamiento, tanto de manera manual como a través del aplicativo que se implemente para tal efecto.
10. Publicar a través de la plataforma transaccional SECOP II, todos los informes emitidos durante la ejecución del contrato dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición.
11. Velar para que durante la ejecución del contrato no se ocasionen daños a terceros.
12. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual, en especial, las consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III, Título XXVI del Código Civil Colombiano.
13. Las demás contempladas en el artículo 4º de la Ley 80 de 1993.

### 2.8 Plazo de Ejecución

El plazo del contrato será a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2025. No procede ni renovación ni prórroga automática. Cualquier adición al plazo debe constar por escrito.

### 2.9 Lugar de ejecución

La ejecución del contrato tendrá lugar en la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño.


### 2.10 Supervisión y Control

El Departamento de Nariño realizará la supervisión al contrato, a través del **SUBSECRETARIO DE RENTAS**, o quien haga sus veces, o quien designe el ordenador del gasto, quien vigilará y supervisará la ejecución del mismo, conforme a las disposiciones del numeral 1º del artículo 4º, y numeral 1º del artículo 26 de la Ley 80 de 1993 y de los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 2011.

El Supervisor adelantará, entre otras, las siguientes actividades:

1. Vigilar y supervisar que los inmuebles objeto del contrato cumplan la finalidad para la cual se tomaron en arrendamiento por el departamento.
2. Colaborar con el ARRENDADOR para la correcta ejecución del contrato.
3. Exigir el cumplimiento del contrato y de todas y cada una de sus estipulaciones.
4. Certificar el cumplimiento del objeto contratado, dentro de las condiciones exigidas.

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 7 de 16</b>

5. Verificar que el ARRENDADOR haya realizado los pagos correspondientes al municipio respecto de los tributos o impuestos que se le adeuden para la presente vigencia, conforme a los plazos establecidos por la entidad competente.
6. Autorizar con su firma los pagos que deban realizarse al ARRENDADOR por concepto de canon; previa verificación del cumplimiento de los plazos previstos para cancelar los pagos por concepto de impuestos, tasas y contribuciones municipales, y exigir el certificado de paz y salvo municipal para el pago del canon correspondiente.
7. Levantar y firmar las actas respectivas.
8. Informar oportunamente a EL DEPARTAMENTO, sobre el desarrollo del contrato y sobre cualquier incumplimiento en que pueda incurrir el ARRENDADOR.
9. Informar y solicitar oportunamente al Departamento Administrativo de Contratación, la prórroga al contrato, su adición, modificación o terminación unilateral, siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados.
10. Impartir las instrucciones y sugerencias por escrito y formular las observaciones que estime conveniente sobre el desarrollo del contrato.
11. Elaborar y suscribir el acta de liquidación del contrato, si hubiere lugar.
12. Informar y remitir con una antelación de cinco (5) días hábiles, a la fecha prevista para la suscripción, las actas de suspensión, reinicio y cesión del contrato si a ello hubiera lugar, para que el Departamento Administrativo de Contratación, proceda a la respectiva verificación, registro y publicación efectiva en la plataforma SECOP II.
13. Solicitar y remitir con una antelación de cinco (5) días hábiles, a la fecha prevista para la suscripción, la solicitud de adición, modificación o terminación anticipada del contrato siempre y cuando tales hechos estén plenamente justificados, al Departamento Administrativo de Contratación para la respectiva verificación, registro y publicación efectiva en la plataforma SECOP II.
14. Dar trámite por plataforma SECOP II el envío para aprobación de la garantía por parte del Departamento Administrativo de Contratación, el mismo día en que el ARRENDADOR cargue la garantía respectiva en la plataforma. En el evento de rechazo de la garantía, el supervisor deberá conminar la ARRENDADOR para que efectúe la corrección y el cargue dentro del día hábil siguiente al recibo de la comunicación. Una vez efectuada la corrección el supervisor deberá dar trámite al envío por plataforma SECOP II para aprobación del Departamento Administrativo de Contratación. (Lo anterior en caso de que aplique la constitución de garantías.)
15. Publicar a través de la plataforma SECOP II todos los informes de supervisión emitidos durante la ejecución del contrato y los respectivos certificados de cumplimiento parcial y final dentro de los tres (3) días siguientes a su expedición.
16. Las demás actividades necesarias para la correcta ejecución del contrato.

En ningún caso el Supervisor podrá exonerar al Arrendador del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente. Se destaca que los servidores públicos o particulares que desempeñen funciones públicas y se les designe labores y obligaciones de supervisión están sometidos al Código Disciplinario Único, de conformidad con lo establecido en esa codificación y en la Ley 1474 de 2011.

#### **2.11 Acto Administrativo Justificación:**

De conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el contrato que se llegue a realizar como producto del presente Estudio Previo, requiere de acto administrativo que justifique la contratación directa. Acto contenido en la Resolución No. 0483 del 10 de julio de 2025, expedida por el Secretario de Hacienda (E) del Departamento.

### **3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS**


#### **3.1 Modalidad**

Contratación Directa.

#### **3.2 Tipo de Contrato**

Contrato de arrendamiento.

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 8 de 16</b>

### 3.3 Justificación:

Con la contratación objeto del presente estudio previo, se pretende suscribir el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 17 N° 15 - 45 Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto, esto teniendo en cuenta que se hace necesario contar con un lugar para efectuar el almacenamiento y custodia de los productos incautados por el Grupo Operativo de Aprehensiones GOA; además de contar con el lugar y espacio adecuado para ingresar con los vehículos que transportan dichos productos, teniendo en cuenta que no se cuenta con el mismo en las instalaciones de la Gobernación de Nariño, ni los recursos económicos para la compra de un inmueble, para dicho fin.

De igual manera, es importante mencionar que el Departamento de Nariño no cuenta con el espacio e infraestructura necesaria para destinar al almacenamiento de los productos incautados por parte del grupo operativo, por lo cual al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble que solvete la necesidad actual, es menester que la Entidad tome en arrendamiento un bien inmueble que solvete esta carencia, a fin de permitir la custodia de estos productos cuya titularidad corresponde al mismo Departamento.

Que el señor SEGUNDO HERMES CHAMPUTIZ ACOSTA, cuenta con un inmueble ubicado en la calle 17 N° 15 - 45 Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto, teniendo en cuenta la longitud establecida en los linderos, para efectos del almacenaje de los productos incautados, el cual cumple desde el punto de vista técnico, jurídico y económico con las condiciones necesarias, ya que satisface los requerimientos de la entidad.

### 3.4 Fundamentos Jurídicos:

El Estatuto General de Contratación Pública, ley 80 de 1993, en su artículo 13 señala que los contratos que celebren las entidades públicas se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los elementos especialmente reglados en ese cuerpo normativo.

En igual sentido el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 dispone "*son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad*"

Por su parte, el Código Civil en su artículo 1981 dispone: "*los arrendatarios de bienes de la unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetaran a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en leyes especiales*", significando que cuando una Entidad de Derecho Público celebra un Contrato de Arrendamiento se somete a lo dispuesto al estatuto civil, de la misma manera que se tratara de un particular, sometiéndose a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, pero con la excepción de aquellas exigencias que establezcan las normas especiales.

El artículo 2º numeral 4 de la Ley 1150 de 2007 señaló: "*la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos...*

*l) el arrendamiento o adquisición de inmuebles."*


El Decreto 1082 de 2015 en su 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.

En virtud de lo anterior, la contratación que se analiza en el presente acto, tiene como soporte legal lo señalado en la Ley 80 de 1993; literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

## 4. ESTUDIO DEL SECTOR, VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

### 4.1 Estudio del Sector:

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--




 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 9 de 16</b>

En cumplimiento de las previsiones del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015 que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las instrucciones brindadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente en la “guía para la elaboración de estudios del sector” se establece que debe ser elaborado desde los aspectos legal, comercial, técnico, análisis del riesgo.

Es importante precisar que, en el análisis de los valores de los cánones de arrendamiento de los inmuebles visitados, se pudo determinar que la oferta seleccionada es la más favorable por su valor y ubicación, además por cuanto garantiza el espacio adecuado para ser utilizado como bodega de almacenamiento de los productos incautados por parte del Grupo de Apreensiones GOA.

#### 4.1.1. Perspectiva Económica y Comercial


Al respecto de parte de la Secretaría de Hacienda – Subsecretaria de Rentas, se adelantaron las siguientes cotizaciones y de las cuales, se presenta el respectivo cuadro comparativo:

OFERENTE	TIEMPO A CONTRATAR	MT2	VALOR MT2	CANON MENSUAL	INFORMACION GENERAL DEL BIEN	REGISTRO FOTOGRAFICO
EDMUNDO ROMO YEPEZ	Hasta Diciembre de (2025)	350	<b>\$41.000</b>	\$14.350.000	Inmueble ubicado En el barrio Javeriano- Calle 19 No 14A-43	
SEGUNDO HERMES CHAMPUTIZ ACOSTA	Hasta Diciembre de (2025)	346,81	<b>\$40.367,92</b>	\$14.000.000	Inmueble ubicado en la calle 17 #15-45 Barrio San Juan Bosco.	
GERMAN JOSÉ JAVIER BURBANO	Hasta diciembre de 2025	420	<b>\$42.857</b>	\$18.000.000	Inmueble ubicado en la Calle 18 No 13-02 Barrio Fátima	

Una vez descritos los inmuebles en arrendamiento, se puede observar que el segundo inmueble ubicado en la calle 17 No 15-45 del sector del barrio San Juan Bosco; tiene un área razonable para suplir la necesidad requerida, se presenta una superficie de 346,81 metros cuadrados más un mezanine que comprende una área de 305 metros cuadrados, cuya mención se hace como cuerpo cierto y que se pudo evidenciar en la inspección ocular y el registro fotográfico que se adjunta y que forma parte integral del bien que se entregaría para aprovechamiento del arrendatario, convirtiéndose en un plus que aumenta significativamente la capacidad y utilidad del inmueble, y como ventaja comparativa se observa un precio de arrendamiento por metro cuadrado de \$40.367,92 valor menor que las cotizaciones de las bodegas que se presentan en el estudio.

Así pues, como se aprecia en las cotizaciones presentadas por los señores EDMUNDO ROMO YEPEZ y el señor GERMAN JOSE JAVIER BURBANO demuestran una superficie poco mayor a la segunda cotización que corresponde a la del señor SEGUNDO HERMES CHAMPUTIZ, la cual es más económica en metro cuadrado, con una diferencia de \$632,08 con respecto a la cotización del señor Edmundo Romo Yépez y \$2.489,08 con relación a la oferta del señor German José Burbano, en tal sentido los valores son más altos efectuando la comparación en metro cuadrado y en el valor total del arrendamiento durante el periodo de 6 meses, por lo cual la oferta del señor Champutiz es la más favorable.

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 10 de 16</b>

Por otro aspecto comparativo se aprecia también la cotización del señor GERMAN JOSE JAVIER BURBANO con una superficie de 420 M2, pero en el aspecto que se ha analizado la ubicación ha definido un valor muy superior a las presentes cotizaciones la propuesta del señor SEGUNDO HERMES CHAMPUTIZ ACOSTA dejándonos como una opción muy favorable el área de superficie de 346,81 metros a un costo unitario de metro cuadrado de \$40.367 valor más favorable económicamente, suficiente en su capacidad para almacenar los productos aprehendidos por el Grupo Operativo de Aprehensiones del Departamento de Nariño GOA, con una buena ubicación dentro de la zona urbana del municipio, muy buen acceso al eje principal de la vía como es la calle 17, buena disponibilidad de servicios públicos como de aseo, con la seguridad que presenta una zona céntrica y disponibilidad de buen espacio para el parqueadero interno de los 3 vehículos que tiene el parque automotor del grupo de control de aprehensiones y la posibilidad de ubicación de un espacio administrativo que sirve como un centro de control de entradas como de salidas en los procesos que maneja la política de control anti contrabando.


#### 4.1.2. Justificación del Valor del Contrato

Que el señor SEGUNDO HERMES CHAMPUTIZ ACOSTA, cuenta con un inmueble ubicado en la calle 17 N° 15 - 45, Barrio San Juan Bosco de la ciudad de Pasto, con un área destinada al arrendamiento aproximada de 346.81 M2, teniendo en cuenta la longitud establecida en los linderos, para efectos del almacenaje de los productos incautados por parte del Grupo de Aprehensiones GOA, el cual cumple desde el punto de vista técnico, jurídico y económico con las condiciones necesarias, ya que satisface los requerimientos de la entidad.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Hacienda – Subsecretaría de Rentas, realizó un análisis histórico de los valores que EL DEPARTAMENTO ha venido pagando por concepto de arrendamiento de inmuebles, de condiciones parecidas o iguales, en los siguientes términos:

<b>HISTÓRICO DE CONTRATOS CELEBRADOS POR EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO EN VIGENCIAS ANTERIORES</b>			
<b>Contrato Nro.</b>	<b>Objeto del Contrato</b>	<b>Valor</b>	<b>Plazo</b>
GN1056-2022	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 13 A No. 10-53, Barrio San Miguel de la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, descrito en las Escrituras Públicas N° 1.808 del 15 de junio de 2004, 2.963 de septiembre 21 de 2004 protocolizada en la Notaría Tercera del Círculo de Pasto (Nariño) y 2.559 de junio 01 de 2001 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto (N), identificados con Matrícula Inmobiliaria N° 240-183298 y 240-132459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, con una extensión aproximada de 1.762 Mts2. La mención de la cabida y linderos del inmueble objeto del arrendamiento se hace como cuerpo cierto.	\$24.156.430,68	11 meses
GN1190-2023	Arrendamiento de un inmueble para la Oficina de Aguardiente Nariño, ubicado en la Carrera 13 A No. 10-53, Barrio San Miguel de la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, descrito en las Escrituras Públicas N° 1.808 del 15 de junio de 2004, 2.963 de septiembre 21 de 2004 protocolizada en la Notaría Tercera del Círculo de Pasto (Nariño) y 2.559 de junio 01 de 2001 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto (N),	\$26.813.638,05	10 meses

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--

 <p><b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b></p>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 11 de 16</b>

	identificados con Matrícula Inmobiliaria N° 240-183298 y 240-132459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, con una extensión aproximada de 1.762 Mts2. La mención de la cabida y linderos del inmueble objeto del arrendamiento se hace como cuerpo cierto		
GN2827-2024	Arrendamiento de los inmuebles para las oficinas y bodega de almacenamiento de Aguardiente Nariño, ubicado en la Carrera 13 A No. 10-53, Barrio San Miguel de la ciudad de Pasto, Departamento de Nariño, descrito en las Escrituras Públicas N.º 1.808 del 15 de junio de 2004, 2.963 de septiembre 21 de 2004 protocolizada en la Notaría Tercera del Círculo de Pasto (Nariño) y de manera contigua, con escritura 2.559 de junio 01 de 2001 de la Notaría Cuarta del Círculo de Pasto (N), identificados con Matrícula Inmobiliaria N° 240-183298 y 240-132459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, con una extensión aproximada de 3.200 Mts2. La mención de la cabida y linderos del inmueble objeto del arrendamiento se hace como cuerpo cierto	\$53.215.776	9 meses

#### 4.2 Idoneidad

N/A

#### 4.3 Tipo de Remuneración

El tipo de remuneración recomendada para contratos de arrendamiento objeto del proceso de contratación es el pago mensual de canon de arrendamiento.

#### 4.4 Valor estimado del Contrato:

De conformidad con el Estudio del Sector y tomando como referencia el análisis histórico de los procesos de contratación directa con objetos similares adelantados por el DEPARTAMENTO DE NARIÑO, se determina que el valor estimado del contrato es por la suma de **SETENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$79.800.000) MDA/CTE** (incluido IVA, si aplica). Las retenciones, impuestos y descuentos a que haya lugar por la suscripción y ejecución del presente contrato estarán a cargo del arrendador.

#### 4.5 Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y/o Certificado de Disponibilidad de Recursos

El presupuesto oficial destinado para el presente proceso de contratación se encuentra amparado en el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

Número	Fecha	Valor	Fuente de Recursos
2025040121	08/04/2025	\$84.000.000	Propios

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--



1	General	Externo	Ejecución	Social o Político	Paros, huelgas, ataques terroristas, alteraciones del orden público, que se presenten en el lugar de ejecución del contrato o en las vías de acceso al mismo.	Que el contratista no pueda cumplir con las obligaciones del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	Departamento	El contratista deberá informar oportunamente de la ocurrencia del evento. A su vez el Departamento solicitará la colaboración de las autoridades de policía militares y administrativas competentes para conjurar o mitigar los efectos de los fenómenos sociales que se presenten.	1	1	2	Riesgo Bajo	El Departamento	Suscripción del contrato o cumplimiento de requisitos de ejecución	Terminación del contrato	Con Supervisión permanente. Noticias y en los Consejos de Seguridad.	Permanente
	General	Externo	Ejecución	Operacional	Cuando se deba extender el plazo del contrato por causas ajenas a la voluntad del Departamento.	Que el Departamento no pueda cumplir con sus objetivos.	1	1	2	Riesgo Bajo	Contratista	El contratista deberá informar oportunamente cualquier inconveniente en la ejecución del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Supervisor-Contratista	Suscripción del contrato o cumplimiento	Terminación del contrato	Con supervisión permanente	Permanente
	General	Externos	Ejecución	Operacional	Cuando se deba extender el plazo del contrato por causas ajenas a la voluntad del Contratista.	Que el Contratista no pueda cumplir con la ejecución del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Departamento	El Departamento deberá informar oportunamente cualquier inconveniente en la ejecución del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del contrato o cumplimiento	Terminación del contrato	Con supervisión permanente	Permanente
	General	Externo	Ejecución	Operacional	Cuando se deba extender el plazo del contrato por causas ajenas a la voluntad del Departamento.	Que el Departamento no pueda cumplir con sus objetivos.	1	1	2	Riesgo Bajo	Contratista	El contratista deberá informar oportunamente cualquier inconveniente en la ejecución del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Supervisor-Contratista	Suscripción del contrato o cumplimiento	Terminación del contrato	Con supervisión permanente	Permanente



**FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE  
CONVENIENCIA  
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**CÓDIGO: GDC-F-88**

**VERSIÓN: 02**

**FECHA VERSIÓN:  
05/05/2024**


**PÁGINA: 14 de 16**

4	General	Cuando durante la ejecución del contrato, el contratista afronte situaciones catalogadas como casos fortuitos o fuerza mayor, que le impidan el cumplimiento del contrato.	Retraso en la ejecución del contrato y por ende incumplimiento del Departamento en sus fines, metas y objetivos.	2	1	3	Riesgo Bajo	Contratista	Socializar los eventos con el contratista a fin de establecer si se pueden subsanar o si por el contrario son insubsanables.	1	1	2	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del contrato o cumplimiento de requisitos de ejecución	Terminación del contrato	Comunicación permanente con el contratista	Cuando se presente el evento																		
	Externa			1	1	2	Riesgo Bajo			Contratista	El Departamento cuenta en sus dependencias con cámaras de seguridad que de una u otra forma monitora sus actividades.	1	1						2	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del contrato o cumplimiento de	Terminación del contrato	Haciendo inspecciones a las cámaras de seguridad	Cuando ocurra el evento											
	Ejecución			3	3	6	Riesgos medio																			Departamento	Se deberá hacer la revisión antes de firmar el contrato y realizar las adecuaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato	2	2	4	Riesgo bajo	supervisor supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega inmueble	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te
	Operacional			3	3	6	Riesgo Alto																													
5	General	Daños o hurtos en el lugar de ejecución del contrato o a bienes del contratista	Malestar del contratista; pérdida de información y retraso en la ejecución del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	Contratista	El Departamento cuenta en sus dependencias con cámaras de seguridad que de una u otra forma monitora sus actividades.	1	1	2	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del contrato o cumplimiento de	Terminación del contrato	Haciendo inspecciones a las cámaras de seguridad	Cuando ocurra el evento																		
Interna	3			3	6	Riesgos medio	Departamento			Se deberá hacer la revisión antes de firmar el contrato y realizar las adecuaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato	2	2	4						Riesgo bajo	supervisor supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega inmueble	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
Ejecución	3			3	6	Riesgo Alto																			Departamento	Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te	
Operacional	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
6	Especifico	Entrega del inmueble con problemas o defectos que a simple vista no se pueden determinar ni observar.	Tener que desocupar el inmueble, retraso en la ejecución del contrato.	3	3	6	Riesgos medio	Departamento	Se deberá hacer la revisión antes de firmar el contrato y realizar las adecuaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato	2	2	4	Riesgo bajo	supervisor supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega inmueble	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te																		
Externo	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
Ejecución	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
Operacional	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
7	General	Incendio interno por líquidos inflamables	Pérdidas de documentos, posibles demandas	3	3	6	Riesgo Alto	Departamento	Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4	Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te																		
Externo	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
Ejecución	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												
Operacional	3			3	6	Riesgo Alto	Departamento			Tener señalizaciones específicas y cumplir con los estándares de seguridad industrial. Hacer una perman	2	2	4						Riesgo Bajo	Supervisor	Suscripción del Contrato	Terminación contrato o entrega	Realizar una inspección del inmueble antes de firmar el contrato	Permanente-te												

**PROCESO ASOCIADO:  
GESTION DE CONTRATACION**

**DEPENDENCIA ASOCIADA:  
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE  
CONTRATACION DAC**



 <p><b>GOBERNACIÓN DE NARIÑO</b></p>	<b>FORMATO ESTUDIOS PREVIOS Y DE CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b>	<b>CÓDIGO: GDC-F-88</b>
		<b>VERSIÓN: 02</b>
		<b>FECHA VERSIÓN: 05/05/2024</b>
		<b>PÁGINA: 16 de 16</b>

IMPACTO DEL RIESGO				
Abrev.	Categoría	Valoración	Calificación	
			Cualitativa	Monetaria
			contractual	
C	Catastrófico	5	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual. Impacto sobre el valor del contrato en más del 30%.	

VALORACION DEL RIESGO							
Abrev.	Categoría	Valoración	Calificación				
			Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
			1	2	3	4	5
R	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
I	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Ps	Posible (puede ocurrir en cualquier momento)	3	4	5	6	7	8
Pr	Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
C	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

Categoría de riesgo	
Valoración del riesgo	Categoría
8,9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2,3 y 4	Riesgo bajo

## 6. GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la naturaleza, cuantía y forma de pago del contrato de Arrendamiento y de conformidad con lo dispuesto en el inciso 5° del artículo 7 de la Ley 1150, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el acápite anterior, el DEPARTAMENTO NO considera necesaria la constitución de garantías.

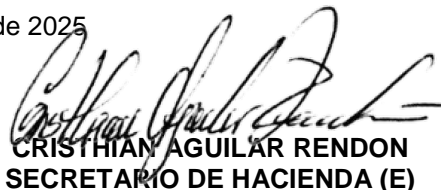
## 7. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Se certifica que la presente contratación se encuentra incluida y registrada en el Plan Anual de Adquisiciones del Departamento de Nariño en la vigencia correspondiente al año 2025.

## 8. RESPONSABILIDAD DE LOS ESTUDIOS


Certifico que los estudios y documentos previos fueron elaborados conforme a lo dispuesto en el artículo 25, numeral 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificada por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar un proceso de selección y la consecuente celebración del contrato de arrendamiento requerido.

San Juan de Pasto, julio 10 de 2025

  
**CRISTHIAN AGUILAR RENDON**  
**SECRETARIO DE HACIENDA (E)**

Proyectó: Alejandra Ramirez Delgado  
Abogada Subsecretaría de Rentas

Vo. Bo.:   
Subsecretario de Rentas

Revisó:   
Abogado Hacienda

<b>PROCESO ASOCIADO: GESTION DE CONTRATACION</b>	<b>DEPENDENCIA ASOCIADA: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CONTRATACION DAC</b>
--	--