FECHA: 16 de junio de 2025
DE: HERNAN DANILO RODRIGUEZ ROMERO - SECRETARIO DE GOBIERNO
PARA: SECRETARIA GENERAL - OFICINA DE CONTRATACIÓN

A. ASPECTOS TÉCNICOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Municipio de Duitama a través de la Secretaría de Gobierno, debe realizar las acciones para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 1098 de 2006 *"Código de Infancia y Adolescencia"*, impulsados específicamente a lo relacionado con el funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA), el cual funciona en el perímetro urbano de la ciudad de Duitama.

Es así como dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1098 de 2006, se establece la necesidad de proveer un inmueble adecuado en el cual se puedan alojar transitoriamente a los adolescentes infractores. Este sitio debe contar con unas instalaciones que ofrezcan condiciones dignas a quienes se encuentren allí, motivo por el cual se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento de un inmueble al servicio del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).

Dentro de las obligaciones derivadas de la mencionada ley 1098 de 2006, está la de proveer un inmueble adecuado y seguro, en el que se puedan alojar transitoriamente los adolescentes infractores, teniendo en cuenta la limitación que tienen los municipios en materia presupuestal, es preciso aunar esfuerzos que les faciliten cumplir con sus obligaciones frente a la ley de la infancia y la adolescencia y frente a las políticas del gobierno nacional sobre la materia.

De esta manera, se pretende que los funcionarios encargados de administrar justicia y las diferentes entidades del Estado que laboran en el mencionado centro atiendan la problemática de los menores infractores de la Ley Penal, gocen de un ambiente seguro, saludable y adecuado.

1.2. JUSTIFICACIÓN:

La presente contratación se fundamenta en la Ley 80 de 1993 y sus Decretos reglamentarios, de la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 y demás normas vigentes, en las cuales se reglamenta que el arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles se somete a la modalidad de contratación directa.

En concordancia a los lineamientos del Acuerdo municipal No. 009 del 31 de mayo de 2024, por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo "PRIMERO DUITAMA 2024-2027", dentro del cual se traza como línea estratégica 4: *"En Duitama primero un gobierno eficiente, transparente y con justicia social"; componente: 4.3. Justicia con equidad para una perla en paz,* cuyo programa es: 4.3.3. Promoción al acceso a la justicia, identificando el siguiente objetivo: *"Fortalecer el acceso a la justicia para los ciudadanos, con un enfoque especial en las personas en situaciones de vulnerabilidad, mediante la implementación de servicios integrales y actividades que eliminen las barreras existentes y garanticen la protección y el restablecimiento de sus derechos"*, el municipio de Duitama a través de la Secretaría de Gobierno, en lo que tiene que ver al mejoramiento administrativo, contempla como objetivo especial, incrementar la capacidad administrativa e institucional, implementando sistemas y procesos administrativos que garanticen racionalidad, eficiencia, eficacia y celeridad en la prestación del servicio público, por lo que es posible, viable y necesario gestionar los proyectos de inversión y suscribir los contratos necesarios para su efectiva y eficiente ejecución, teniendo como fundamento la prevalencia de derechos de los niños, niñas y adolescentes.

Por lo anteriormente expuesto, es necesario que el municipio de Duitama como ente territorial, administrador para el funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA) ubicado en la ciudad de Duitama, contrate el arrendamiento para el funcionamiento del mismo y de esta manera propender por el goce de un ambiente adecuado tanto para los adolescentes que se encuentren allí, como para los funcionarios que laboran en el referido centro, garantizando a su vez el goce de los derechos fundamentales y de los derechos humanos prevalentes de los adolescentes que se encuentren transitoriamente aprehendidos como infractores de la Ley penal, en las condiciones establecidas en el artículo 191 de la Ley 1098 de 2006 *"Por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia"*; es decir, aquellos menores que sean sorprendidos en flagrancia en actos delincuenciales. Teniendo en cuenta lo mencionado en precedencia, es menester adelantar un contrato cuyo objeto sea **CONTRATAR EL ARRIENDO**

DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES (CESPA), EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA y teniendo en cuenta la **Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i)**, establece de manera expresa que la modalidad de **contratación directa** procede para el "arrendamiento o adquisición de inmuebles".

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), el Municipio de Duitama es una entidad pública obligada a dar aplicación del Estatuto General de Contratación, en atención a lo dispuesto en el artículo 32 de la misma ley, *"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, ..."*** En el mismo sentido, el ARTÍCULO 13, preceptúa que: (...) *"Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y **civiles pertinentes**, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley. (subrayado personal).* De igual manera el **ARTÍCULO 40** define que:

> (...) *"Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*
>
> *Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*
>
> *En los contratos que celebren las entidades estatales **podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes**, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración.* (Negrilla fuera del texto).

Ahora bien, dentro de lo anterior, las partes deben acordar el valor del arrendamiento al momento de suscribir el respectivo contrato. En efecto, la entidad está facultada para celebrar el contrato y definir los acuerdos que le permitan destinar y hacer uso del bien objeto de arrendamiento para el funcionamiento Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).

El incremento en el canon de arrendamiento con relación al contrato de referencia CDA-20250003 para este nuevo contrato, se justifica plenamente y se sustenta en una serie de factores técnicos, de infraestructura significativas realizadas al inmueble, que garantizan la idoneidad y funcionalidad requerida para las operaciones del municipio, cumpliendo así con el principio de eficiencia en la contratación pública, lo anterior teniendo en cuenta que la distribución actual del inmueble es la siguiente:

- **Primer Piso:** Cuenta con tres (03) oficinas, un (01) archivo, dos (02) carceletas, un cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, un cuarto de vestier para vigilancia y una sala de espera con recepción para el vigilante.
- **Segundo Piso:** Dispone de SIETE (7) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños. Como adecuación fundamental y para optimizar la operatividad tecnológica, **se construyó una oficina adicional, elevando el total de oficinas en este nivel a siete (7).** Adicionalmente, **se habilitó un cuarto de cableado** esencial para la infraestructura de comunicaciones y redes de la entidad que garantiza en este piso la prestación de los servicios para el sistema de responsabilidad penal adolescente.
- **Tercer Piso:** Comprende un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. Para reforzar la conectividad y seguridad de la información, **se construyó un segundo cuarto de cableado**, garantizando un soporte tecnológico robusto y distribuido.

Estas inversiones en infraestructura, sumadas a la ampliación del área arrendada y la creación de espacios especializados como la oficina adicional y los cuartos de cableado, justifican el incremento del canon de arrendamiento, ya que el inmueble ofrece ahora un valor superior y condiciones óptimas para el desarrollo de las funciones públicas, garantizando la eficiencia y continuidad del servicio.

Estableciendo un canon de arrendamiento MENSUAL por un monto de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON UN CENTAVO ($18.361.159,1) M/CTE para un periodo de CUATRO (04) MESES, es decir, el valor asciende a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS ($73.444.636,40) M/CTE. El inmueble objeto del contrato se identifica con número de matrícula inmobiliaria No.074-4669, código catastral No.010001160010000, el cual cuenta con un área título de 165 mts2 y un área catastral actual IGAC de 162 mts2 y se

encuentra ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama.

Así mismo, se establece que se encuentra determinado por los siguientes linderos: POR EL FRENTE con la calle 13, en una extensión de 6,72 mts; POR EL COSTADO IZQUIERDO con predio de ISMAEL MARIÑO, en una extensión de 19,50 mts; POR EL FONDO con la sucesión de HERACLIO GUEVARA, en una extensión de 11,83 mts; POR EL COSTADO DERECHO con predios de ADELAIDA ALBARRACIN, antes hoy con sus herederos en escuadra con las siguientes medidas 5,74 mts, 1,50 mts, 3,42 mts para una extensión total de 19.50 mts y encierra.

ANÁLISIS DEL SECTOR

El Municipio de Duitama, ha venido suscribiendo contratos con objeto similar, los cuales han sido liquidados y su cumplimiento ha sido satisfactorio, el valor de los mismo se ha pactado de acuerdo con el tiempo de ejecución y los servicios requeridos, dejando como resultado el siguiente récord:

NUMERO DE CONTRATO	*OBJETO*	*VALOR*	*PLAZO*
CDA-20210003	SERVICIO DE ARRENDAMIENTO VIGENCIA 2021 PARA EL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA (CESPAS).	$11.822.219,00	56 DIAS
CDA-20230003	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA (CESPA) VIGENCIA 2023.	$126.000.000,00	9 MESES
CDA-20240004	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$34.363.650,00	3 MESES
CDA-20240010	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES EN EL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$91.636.350	4 MESES Y 15 DIAS
CDA-20250003	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES (CESPA), EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA	$48.252.120	3 MESES Y 19 DIAS

Para dar continuidad a la contratación del mismo inmueble, se deja constancia de que se encuentra ubicado en la zona central de la ciudad calle 13 # 17 – 41, el cual consta de tres niveles distribuidos de la siguiente manera:

- **Primer Piso:** Cuenta con tres (03) oficinas, un (01) archivo, dos (02) carceletas, un cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, un cuarto de vestier para vigilancia y una sala de espera con recepción para el vigilante.
- **Segundo Piso:** Dispone de SIETE (7) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños. Como adecuación fundamental y para optimizar la operatividad tecnológica, **se habilitó un cuarto de cableado** esencial para la infraestructura de comunicaciones y redes de la entidad que garantiza en este piso la prestación de los servicios para el sistema de responsabilidad penal adolescente.
- **Tercer Piso:** Comprende un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. Para reforzar la conectividad y seguridad de la información, **se construyó un segundo cuarto de cableado**, garantizando un soporte tecnológico robusto y distribuido, tiene una adecuada ventilación natural, suficiente iluminación y se encuentra acondicionado para el funcionamiento del CESPA, el bien inmueble cumple con las especificaciones de seguridad requeridas.

Cabe mencionar que el hecho de cambiar de inmueble generaría suspensión automática del servicio, traumatismos en la atención de la población favorecida, del cual se predica y recuerda se trata de atención a menores de edad, costos de traslado, reubicación de la sede y un gasto adicional para la entidad.

1.3. CÓDIGO UNSPSC

71161202 - SERVICIOS DE OPERACIONES DE ARRIENDO

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR Y OTROS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Objeto:

CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES PARA LA ATENCIÓN A ADOLESCENTES (CESPA), EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA.

2.2. Tipo de Contrato a Celebrar:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.3. Plazo

CUATRO (04) MESES CONTADOS A PARTIR DEL ACTA DE INICIO, SIN QUE SUPERE LA VIGENCIA 2025

2.4. Lugar de ejecución

CALLE 13 No.17-41 MUNICIPIO DE DUITAMA

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1. Perfil

PERSONA NATURAL O JURÍDICA

3.2. Estudio

N/A

3.3. Experiencia

N/A

3.4. Obligaciones Específicas del Arrendador

El arrendador se obliga a entregar al arrendatario el inmueble ubicado Duitama, identificado con número de matrícula inmobiliaria No.074-4669, código catastral No.010001160010000, el cual cuenta con un área título de 165 mts2 y un área catastral actual IGAC de 162 mts2 y se encuentra ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama. encuentra determinado por los siguientes linderos: POR EL FRENTE con la calle 13, en una extensión de 6,72 mts; POR EL COSTADO IZQUIERDO con predio de ISMAEL MARIÑO, en una extensión de 19,50 mts; POR EL FONDO con la sucesión de HERACLIO GUEVARA, en una extensión de 11,83 mts; POR EL COSTADO DERECHO con predios de ADELAIDA ALBARRACIN, antes hoy con sus herederos en escuadra con las siguientes medidas 5,74 mts, 1,50 mts, 3,42 mts para una extensión total de 19.50 mts y encierra. Inmueble de tipo comercial que consta de tres niveles, distribuidos de la siguiente manera: **Primer Piso:** Cuenta con tres (03) oficinas, un (01) archivo, dos (02) carceletas, un cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, un cuarto de vestier para vigilancia y una sala de espera con recepción para el vigilante. **Segundo Piso:** Dispone de SIETE (7) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños, un (01) cuarto de cableado **Tercer Piso:** Comprende un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. Para reforzar la conectividad y seguridad de la información, un (01) cuarto de cableado,.

1. En el caso de venta del inmueble o del espacio proporcionado, el arrendador se obliga a comunicar al adquirente la

vigencia del contrato. El adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones del presente contrato por la totalidad de la duración pactada en sus mismos términos y condiciones.
2. Mantener en el inmueble los bienes y usos 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 pacifico del inmueble por parte de la entidad.
3. Realizar el mantenimiento a las instalaciones locativas en caso de deterioro natural.
4. Realizar las adecuaciones requeridas en el inmueble para el desarrollo del contrato de arrendamiento, con el fin de tener un óptimo funcionamiento del Centro de Servicios Judiciales del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (CESPA).
5. Liberar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble arrendado, mantener a la entidad contratante libre de cualquier daño o perjuicio originado por reclamaciones de terceros
6. Mantener el inmueble en estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
7. Realizar los trabajos de mantenimiento, adecuación y/o reparación en horarios diferentes a los laborales, es decir, únicamente los fines de semana, con el fin de no interrumpir las actividades que allí se desarrollan.

3.5 Obligaciones generales del Arrendador

1. Dar cumplimiento a los derechos y deberes consagrados en el artículo 5 de la ley 80 de 1993
2. Previo a la ejecución del contrato, suscribir acta de inicio con el supervisor designado y radicar el documento original en la oficina de contratación del municipio dentro de los tres (3) días hábiles siguiente para efectos de publicación y reporte a entes de control.
3. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato, de acuerdo con lo estipulado en los estudios y las cláusulas del contrato.
4. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor, en los formatos aprobados para tal fin.
5. Seguir las indicaciones que el supervisor del contrato realice por escrito.
6. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas contractuales, evitando dilataciones y entrabamientos.
7. Destinar el inmueble exclusivamente para el funcionamiento al objeto del contrato.

3.6 Obligaciones del Arrendatario

1. Expedir el certificado de Registro Presupuestal del contrato.
2. Efectuar los pagos estipulados en el contrato en la forma y oportunidad previstas en el mismo.
3. Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas.
4. Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato.
5. Suministrar al CONTRATISTA la información requerida para el desarrollo del objeto contractual.
6. Vigilar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que se deriven del presente contrato.

4. EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR

SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON CUATRO CENTAVOS M/CTE ($73.444.636,04).

4.2 FORMA DE PAGO

Los pagos se realizarán así: mediante CUATRO (04) actas parciales, por valor de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON UN CENTAVO ($18.361.159,01) M/CTE Previa suscripción de acta parcial FORMATO GC-F006 e informe de supervisor FORMATO GC-F007, junto con el pago de seguridad social: salud, pensión y riesgos laborales. Para el pago final se requerirá de manera adicional la presentación del acta de recibo final, en formato GC-F011 en el que conste recibo a satisfacción del objeto contractual por parte del supervisor; así mismo se acompañará de la respectiva acta de liquidación en formato GC-F012

4.2. Rubro Presupuestal:

- Atención para Adolescentes en el Sistema de responsabilidad penal (CESPAS) / RP libre destinación.
- Atención para Adolescentes en el Sistema de responsabilidad penal (CESPAS) / Rendimientos financieros Convenio

CESPAS.
- Atención al menor infractor/ RP libre destinación

4.3. Código Presupuestal:

- 2.3.1.12.02.0800.0001 Atención para adolescentes en el Sistema de Responsabilidad Penal (CESPAS) / Superavit convenio CESPAS

5. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo del Doctor HERNAN DANILO RODRIGUEZ ROMERO, Secretario de Gobierno y/o quien haga sus veces

B. ASPECTOS JURÍDICOS Y COMPLEMENTARIOS

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

CONTRATACIÓN DIRECTA ACORDE CON LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 1150 DE 2007; EL DECRETO 1510 DE 2013, ARTÍCULO 83 Y EN CONCORDANCIA CON EL DECRETO 1082 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11

7. RIESGOS DEL CONTRATO Y AMPAROS MINIMOS

Contratación directa acorde con lo establecido en la literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015

No	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (Que puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIAS DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN TOTAL	PRIORIDAD
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Posible incumplimiento en la ejecución del objeto contractual	Insatisfacción de la de la población del Municipio de Duitama que elevando quejas a los organismos de control.	1	4	5	medio
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	El servicio proporcionado no cumple con los requerimientos establecidos por el municipio en las especificaciones técnicas, por lo que se considera que no satisface las condiciones necesarias para su aceptación y uso conforme al contrato de arrendamiento.	contrato de arrendamiento de bóvedas para adultos y niños, para inhumar cadáveres de personas de escasos recursos económicos y NN	2	3	5	medio

No.	¿AQUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENT	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO	¿AFECTA EL EQUILIBRIO ECONOMICO	P E R	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENT	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL	MONITOREO Y REVISIÓN

			PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN TOTAL					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
3	Contratista	Realizar seguimiento en la ejecución del objeto contractual	1	1	2	NO	Secretaria de Integración Social	Desde la fecha de inicio del contrato.	Fecha de Terminación del Contrato	Monitoreo constante por parte del supervisor del contrato	En la ejecución del contrato.
4	Contratista	Realizar reunión previa a la ejecución del contrato para Solicitar calidad del servicio así como revisión durante la ejecución del contrato.	1	1	2	NO	Supervisor	Fecha de Inicio del contrato	Fecha de Terminación del Contrato	Monitoreo por parte del supervisor del contrato	Durante la ejecución del contrato

ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS:

EL MUNICIPIO, no exigirá garantías teniendo en cuenta el Artículo 7 de la ley 1150 de 2007 que establece que: "Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.

El contratista cancelara el valor correspondiente a Estampillas:

ESTAMPILLA PROCULTURA: El CONTRATISTA cancelará el valor correspondiente a Estampilla PROCULTURA según Acuerdo N°. 041 de 2008, es decir el equivalente al 2% del valor total del contrato.

ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR: El CONTRATISTA cancelará el valor correspondiente a Estampilla PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR según Acuerdo N° 012 de 2014, es decir el equivalente al 3% del valor total del contrato.

ESTAMPILLA PRO DEPORTE: La tesorería municipal realizara el recaudo del 1% correspondiente a la tasa pro deporte y recreación creada mediante Acuerdo 008 de 04 de junio de 2021, en cumplimiento de la Ley 2023 de 2020.

ESTAMPILLA PARA LA JUSTICIA FAMILIAR: La tesorería municipal realizara el recaudo del 2% correspondiente a la tasa creada mediante Acuerdo 020 de 05 de diciembre de 2024.

Sin embargo, la inversión de los recursos está garantizada por la supervisión que de manera permanente será realizada durante el tiempo de ejecución del contrato al cumplimiento y labor del contratista

En todo caso EL CONTRATISTA manifestará no estar incurso al régimen de inhabilidades e incompatibilidades de que trata la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones de orden legal y mantendrá indemne al MUNICIPIO de los reclamos, demandas, acciones, legales o casos que se generen por daños o lesiones causadas a personas o bienes de terceros, ocasionados por EL CONTRATISTA, durante la ejecución del objeto contratado.

ELABORÓ:	REVISÓ:	APROBÓ:
ADRIANA GOMEZ ESPITIA	HERNAN DANILO RODRIGUEZ ROMERO	HERNAN DANILO RODRIGUEZ ROMERO
Apoyo jurídico Secretaria de gobierno	Secretario de Gobierno Alcaldía Municipal de Duitama	Secretario de Gobierno Alcaldía Municipal de Duitama

Duitama, 16 de junio de 2025

ESTUDIO DE MERCADO

Teniendo en cuenta que la contratación de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama, se ha venido realizando de manera continua con el propietario del mismo y dado que es complejo cambiar de lugar frecuentemente; aunado a que es arduo encontrar inmuebles con las mismas características y especificaciones requeridas y por consiguiente se obtengan las respectivas cotizaciones, el presente estudio de mercado se realiza teniendo como base los precios de arrendamiento del mismo inmueble, los cuales pueden ser confirmados en la página de la plataforma SECOP, tal y como se muestra a continuación, así:

CONTRATO	*AÑO*	*VALOR*
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No CDA - 20200007	2020	$63'000.000
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20210013	2021	$ 64´000.000
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20220005	2022	$42`000.000
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20220007	2022	$14`000.000
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20230003	2023	$126.000.000
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20240004	2024	$34.363.650
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20240010	2024	$91.636.350
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. CDA- 20250003	2025	$48.252.120

Sin embargo, es del caso mencionar que el presupuesto que se estableció para el contrato de referencia CDA-20250003 del año 2025, estuvo determinado por un término de TRES (03) meses y DIECINUEVE (19) días con una asignación presupuestal de CUARENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO VEINTE PESOS ($48.252.120) M/CTE.

En el cual se toma en arrendamiento el inmueble de tipo comercial que consta de tres niveles, distribuidos de la siguiente manera: El primer piso cuenta con tres (03) oficinas, (01) un archivo, (02) dos carceleras, cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, cuarto de vestier para vigilancia, sala de espera, recepción para vigilante. El segundo piso consta de seis (6) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños. El tercer piso consta de un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños.

Para este nuevo contrato y atendiendo a las necesidades manifestadas por el CESPA se toma en arrendamiento la totalidad del inmueble, con una oficina adicional y dos cuartos de cableado adicionales con respecto al contrato anterior.

- **Primer Piso:** Cuenta con tres (03) oficinas, un (01) archivo, dos (02) carceletas, un cuarto para custodio, un (01) patio de recreación, cuatro (04) baños, cocina, un cuarto de vestier para vigilancia y una sala de espera con recepción para el vigilante.
- **Segundo Piso:** Dispone de SIETE (7) oficinas, un (01) archivo y dos (02) baños. Como adecuación fundamental y para optimizar la operatividad tecnológica, **se construyó una oficina adicional, elevando el total de oficinas en este nivel a siete (7).** Adicionalmente, **se habilitó un cuarto de cableado** esencial para la infraestructura de comunicaciones y redes de la entidad que garantiza en este piso la prestación de los servicios para el sistema de responsabilidad penal adolescente.
- **Tercer Piso:** Comprende un (01) auditorio, cinco (05) oficinas y dos (02) baños. Para reforzar la conectividad y seguridad de la información, **se construyó un segundo cuarto de cableado**, garantizando un soporte tecnológico robusto y distribuido.

Motivo por el cual Estableciendo un canon de arrendamiento MENSUAL por un monto de DIECIOCHO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON UN CENTAVO ($18.361.159,1) M/CTE para un periodo de CUATRO (04) MESES, es decir, el valor asciende a la suma de SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA CENTAVOS ($73.444.636,40) M/CTE. El inmueble objeto del contrato se identifica con número de matrícula inmobiliaria No.074-4669, código catastral No.010001160010000, el cual cuenta con un área título de 165 mts2 y un área catastral actual IGAC de 162 mts2 y se encuentra ubicado en la calle 13 # 17 – 41 del municipio de Duitama.
El inmueble se destinará para el funcionamiento del centro de servicios judiciales de esta ciudad.

HERNAN DANILO RODRIGUEZ ROMERO
Secretario de Gobierno
Municipio de Duitama

Proyectó: Adriana Gomez – Apoyo Jurídico