CIUDAD	FECHA	AÑO	MES	DIA
CHINÁCOTA – NORTE DE SANTANDER		2026	01	09
DEPENDENCIA QUE PROYECTA:		Secretaria General y de Gobierno		
MODALIDAD		Contratación Directa		
CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL BANCO DE PROYECTOS / PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES		No. PAA ASOCIADO EN SECOP II		

1. GENERALIDADES		
MODALIDAD	**CONTRATACIÓN DIRECTA**	
CAUSAL	**Arrendamiento o adquisición de inmuebles**	
FUNDAMENTOS JURIDICOS	La normatividad que regula la celebración de este tipo de contratos es el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007.	
1.3 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR		
	COMPRA VENTA	
	INTERVENTORIA	
	OBRA	
	PRESTACION DE SERVICIOS	
	SUMINISTRO	
	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO	
	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE	**X**

2. DESCRIPCIÓN NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

1) Que, el auto número 0613 expedido por el Ministerio del Trabajo Dirección Territorial de Norte de Santander, Inspección de trabajo de Chinácota de fecha 18 de octubre del 2024 “Por medio del cual se aclara el Auto No. 0593 del 10-10-2024 que ordena unas medidas preventivas en las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Chinácota” **2)** El acto administrativo resolvió, ARTÍCULO PRIMERO ORDENAR la medida preventiva de prohibir trabajos y tareas en las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Chinácota identificada con NIT. 890503106, ubicada en la CRA 4 # 4 -15 Palacio Municipal de Chinácota, cuyo representante es el alcalde Municipal JOSE RAMIRO LUNA CONDE C. C. 19249047, orden que regirá a partir de un (1) día hábil siguiente al recibo de la presente comunicación y que aplica a funcionarios, servidores públicos, y contratistas de la Administración Municipal de Chinácota, ***CORPORACIÓN POLÍTICO-ADMINISTRATIVA DENOMINADA CONCEJO MUNICIPAL DE CHINÁCOTA***, Organismo Personería Municipal de Chinácota y ciudadanía en general. **3)** Que en el artículo tercero de la misma parte resolutiva se exhorto al señor alcalde del Municipio de Chinácota JOSE RAMIRO LUNA CONDE C. C. 19249047 y/o quien hiciera sus veces, para que tomará las medidas de rigor encaminadas a que no se viera afectada la función pública, la prestación de servicios públicos a la ciudadanía en general y se diera continuidad al ejercicio de las atribuciones y competencias que le confiere el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 132 del Decreto Nacional 1333 de 1986, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994 y demás que le señalen la Constitución, las leyes, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o Gobernador respectivo. **4)** Que, El Acuerdo 007 del 18 de Marzo de 2021, determina el Reglamento interno del Concejo Municipal de Chinácota; en los parágrafos 1 y 2 del artículo 5º establece que la Administración Municipal debe garantizar la disposición de un lugar físico para

el funcionamiento del Concejo Municipal que permita el ejercicio pleno de las funciones constitucionales, legales y reglamentarias otorgadas a la Corporación y determina los casos excepcionales para reunirse en un lugar diferente al que actualmente ocupan. 5**)** Que, el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 reglamenta la modalidad de selección en los siguientes términos: «... Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa...», en concordancia con el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 contempla también como causal de Contratación Directa el arrendamiento o adquisición de inmuebles. **6)** Que, el municipio de Chinácota en cumplimiento del acto administrativo expedido por el ministerio del trabajo determinó que se requería de la contratación para **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CONSISTENTE EN LOCALES 5 Y 6 UBICADOS EN EL PRIMER PISO DE LA CARRERA 4 CON CALLE 20 ESQUINA, BARRIO SANTAMARIA DE CHINACOTA, PARA REUBICAR AL CONCEJO MUNICIPAL DE CHINACOTA."** De tal forma que no se vea afectada la continuidad de las funciones del órgano colegiado, ni la prestación del servicio a sus ciudadanos. **7)** Que, el municipio de Chinácota, realizó el correspondiente estudio de documentos previos, en el cual se exponen los motivos por los cuales se debe proceder a la realización del presente Contrato de Arrendamiento de bien inmueble. **8)** Que, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones fácticas y normativas y que **LA PROMOTORA VIVIR CUCUTA** es la encargada de administrar mediante contrato de mandato los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 264-13797 y 264-13798

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Identificada la necesidad por parte de la Administración Municipal es oportuno y conveniente iniciar los trámites para la celebración de un contrato de arrendamiento, a través de la modalidad definida en el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, según el cual el arrendamiento de inmueble es una de las causales de contratación directa, el cual se podrá contratar siguiendo estas reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble; 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4. OBJETO

"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, CONSISTENTE EN LOCALES 5 Y 6 UBICADOS EN EL PRIMER PISO DE LA CARRERA 4 CON CALLE 20 ESQUINA, BARRIO SANTAMARIA DE CHINACOTA, PARA REUBICAR AL CONCEJO MUNICIPAL DE CHINACOTA".

5. ALCANCE O PRODUCTO EN EL MARCO DEL DESARROLLO DEL CONTRATO

a) El alcance de este contrato se pacta por DIEZ (10) MESES comprendidos del 16 de enero al 15 de noviembre de 2026 **b**) El desarrollo del objeto del contrato consiste en arrendar (local 5 con 56.40M2) y (local 6 con 56.40M2) ubicados en el primer piso de la carrera 4 con calle 20 esquina, barrio Santamaria de Chinácota.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, PLAZO, Y FORMA DE PAGO (Este debe corresponder a las variables tenidas en cuenta en el documento.

VALOR: El valor del presente Contrato corresponde a la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000) M/C,** INCLUIDO IVA y demás impuestos tasas y contribuciones a que haya lugar, **PARAGRAFO: EL MUNICIPIO** pagará al Contratista con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. **010717 DE FECHA 07 DE ENERO DE 2026** con cargo al rubro 2.1.2.02.02.008.10 "Arrendamientos".

FORMA DE PAGO: FORMA DE PAGO: EL MUNICIPIO pagará al **ARRENDADOR** el valor de **TRES MILLONES PESOS ($3.000.000) M/C,** pagaderos en mensualidades vencidas, previa presentación de los siguientes documentos: **A**. Presentación de la cuenta de cobro o factura. **B**. Informe y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato. **C**. Acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral. **D**. **El ARRENDADOR**, pagará todos los impuestos, tasas y similares, que se deriven de la ejecución del contrato de conformidad con la Ley Colombiana, del nivel nacional y territorial aplicables a la modalidad del contrato. **E.** para todos los efectos de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato se limita la responsabilidad de las entidades hasta por el valor de sus aportes aquí comprometidos, no obstante, lo anterior, los pagos estarán sujetos a disponibilidad del PAC.

PLAZO DE EJECUCION: El plazo de ejecución del contrato de arrendamiento será por DIEZ (10) MESES comprendidos del 16 de enero al 15 de noviembre de 2026.

.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES: OBLIGACIONES GENERALES DE PROMOTORA VIVIR CUCUTA: A. Cumplir con el objeto del presente contrato en la forma y tiempos pactados y de acuerdo al proyecto presentado y al alcance del objeto del estudio previo. **B.** Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato imparta el **ARRENDATARIO,** por conducto del funcionario que ejerza la supervisión **C.** Cumplir con todas aquellas obligaciones inherentes al contrato y necesarias para la correcta ejecución del contrato**. D.** Guardar absoluta reserva sobre toda información que le sea suministrada o conocida con ocasión del contrato. **E.** Cumplir con los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. **F.** Presentar la certificación en la que conste el cumplimiento de las obligaciones frente al sistema de seguridad integral y parafiscal. **G**. Informar al supervisor cualquier anomalía durante la ejecución del contrato. **H.** Presentar de forma oportuna las respectivas cuentas de cobro y evitar la acumulación de las mismas a efectos de que se pueda dar cumplimiento a la forma de pago en los plazos previstos.

B. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DE PROMOTORA VIVIR CUCUTA: A. Entregar, para el uso del **ARRENDATARIO, a)** El desarrollo del objeto del contrato consiste en arrendar (local 5 con 56.40M2) y (local 6 con 56.40M2) **b)** ubicados en el primer piso de la carrera 4 con calle 20 esquina, barrio Santamaria de Chinácota **c)** Contar con la electricidad, baterías sanitarias, iluminación y demás servicios necesarios para el desarrollo de las actividades del concejo municipal de Chinácota. **B)** Cumplir con las especificaciones, cantidades, alcance y demás exigencias establecidas en el contrato. **C).** Ejecutar bajo su exclusiva responsabilidad, las actividades objeto del presente Contrato. **D)** Será obligación del **ARRENDADOR** mantener indemne al Municipio de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las

actuaciones del **ARRENDADOR**, **E)** Las demás obligaciones que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del contrato e inherentes al objeto contractual.

C. OBLIGACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO: A. Cumplir con las disposiciones establecidas en el presente contrato de arrendamiento. **B.** Ejercer la supervisión y seguimiento permanente de la ejecución del contrato. **C.** Desembolsar el valor del contrato en los términos pactados**. D.** Actuar de tal modo que, por causas imputables a la entidad, no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las partes para lo cual, en el menor tiempo posible, corregirán los desajustes que puedan presentarse. **E.** Publicar en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública -**SECOP II-,** el presente contrato en cumplimiento a las normas establecidas para tal fin.

SUPERVISIÓN: La coordinación, control y vigilancia en la ejecución del presente contrato estará a cargo del funcionario que para tales efectos designe el Alcalde municipal, quién desarrollará las siguientes funciones: A) Elaborar el acta de inicio del contrato. B) Hacer seguimiento a todo el proceso de ejecución del objeto contractual y presentar los respectivos informes de supervisión. C) Velar por el cumplimiento de las cláusulas del contrato y en especial de las obligaciones pactadas en el mismo. D) Elaborar el acta de liquidación del contrato. Además, las funciones y responsabilidades establecidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 del 2011, y la normatividad vigente.

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

Teniendo en cuenta que el presente proceso de selección se llevará a cabo mediante la modalidad Directa Arrendamiento o adquisición de inmuebles la entidad ha verificado que las condiciones económicas, técnicas y financieras del suministro, mantienen el equilibrio contractual en los términos definidos en el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Conforme a lo dispuesto en el "**Artículo 77. *No obligatoriedad de garantías.*** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos", no se exigirán garantías teniendo en cuenta que este tipo de contratos tiene su reglamentación expresa en el Código Civil. Teniendo en cuenta el valor estimado para el contrato y su plazo de ejecución, NO SE ESTABLECEN GARANTIAS de común acuerdo entre las partes.

AUTONOMÍA ADMINISTRATIVA Y EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: PROMOTORA VIVIR CUCUTA ejecutará el objeto de este contrato con plena autonomía técnica y administrativa, sin relación de subordinación o dependencia, por lo cual no se generará ningún tipo de vínculo laboral entre EL MUNICIPIO y el personal que la empresa **PROMOTORA VIVIR CUCUTA** llegare a contratar para el desarrollo del objeto del presente.

SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de controversia en la interpretación y alcance de las estipulaciones del presente contrato las partes podrán utilizar los mecanismos de solución directa previstos en la Ley, con el fin de dirigirlas en forma ágil y directa, previo el cumplimiento de los requisitos legales.

CESIÓN: Ninguna de las partes podrá ceder las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:
Las partes deben declaran bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente contrato, que cuentan con la capacidad legal para su celebración y que no se hallan incursos en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades y demás prohibiciones para contratar prevista en la Constitución Política, en el artículo 8° de la Ley 80 de 1993 y demás disposiciones vigentes sobre la materia y si llegare a sobrevenir alguna, actuará conforme lo prevé el artículo 9° de la Ley 80 de 1993.

FIRMA:	
NOMBRE:	**JOSE GUILLERMO PABON PINILLOS**
CARGO:	**Secretario General y de Gobierno**

PROYECTADO	ELABORADO	REVISADO
YENNIFER ANDREA MANTILLA TARAZONA	JAVIER EDUARDO REYES SILVA	JOSE GUILLERMO PABON PINILLOS
Cargo: Asesor Jurídico	Cargo: Asesor Jurídico	Cargo: Secretario General y de Gobierno