ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 el cual fue modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 establece que con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones. Así mismo el numeral 7 artículo 25 de la Ley 80 de 1993 señala que la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

De conformidad con los lineamientos previstos en los numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas que modifiquen, reglamenten o sustituyan, se procede a realizar el análisis de conveniencia y oportunidad para establecer la necesidad y oportunidad de realizar la presente contratación.

DEPENDENCIA QUE GENERA LA NECESIDAD.

SECRETARIA DE GOBIERNO

I. DESCRIPCIÓN DE NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La Constitución Política, en su artículo 311, señala que a los municipios como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado les corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

La Constitución Nacional, en su artículo 315, preceptúa que entre las atribuciones del Alcalde, está la de dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; igualmente, establece en su artículo 287 numeral 3, que las entidades territoriales tienen derecho a administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

El Municipio, tiene entre sus fines esenciales satisfacer las necesidades de su población residente en su territorio, por lo que debe determinar con claridad la misión, propósito y metas de cada una de sus dependencias o entidades, dando cumplimiento al principio de eficacia, así mismo deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos, definir una organización administrativa racional que le permita cumplir de manera adecuada las funciones y servicios a su cargo, aplicando el principio de eficiencia.

Que la necesidad a satisfacer a través de la contratación del servicio contenido en el objeto del presente proceso no genera en ningún caso relación laboral ni prestaciones sociales.

En tal sentido, la necesidad que se pretende satisfacer de manera excepcional pretende atender funciones ocasionales, que son aquellas que no hacen parte del “giro ordinario” de las labores

encomendadas a la entidad, o que, siendo parte de ellas, no pueden ejecutarse con empleados de planta o requieren de conocimientos especializados; vinculación que en ningún caso debe conllevar subordinación.

El Municipio de Sitionuevo, Magdalena es un ente territorial con autonomía administrativa y presupuestal, que desempeña las funciones otorgadas por la Ley y la Constitución con la misión de contribuir en el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, a través de los fines esenciales del Estado.

En tal virtud, se hace necesaria la celebración de un contrato de arriendo de bien inmueble para satisfacer la necesidad contenida en el objeto a contratar.

Que, dentro del plan anual de adquisiciones de la entidad, vigencia 2026, se tiene contemplado contratar los servicios que demanda el ente territorial.

II. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1. OBJETO

CONTRATAR EL ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 Nº 5-21, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL EN EL MUNICIPIO DE SITIONUEVO-MAGDALENA.

2.2. CLASIFICACIÓN UNSPCC.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	**Producto**
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedad o edificaciones
80131501	Arrendamiento de residencias

2.3. ESPECIFICACIONES TECNICAS

El contratista hará entrega de un bien inmueble a la fecha de suscripción del contrato, mediante acta suscrita por las partes en la que se dejara constancia del inventario y estado del bien recibido y así mismo el Municipio entregará a la terminación del contrato mediante acta suscrita por las partes donde se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

El contratista entregara en arriendo un inmueble que se encuentre en óptimas condiciones para que pueda cumplir con las expectativas expuestas en el objeto contractual.

El contratista, no puede comprometer o hacer declaraciones a nombre de la entidad.

El contratista se obliga a cumplir directamente todas las obligaciones derivadas de este contrato con su propio personal o el que esté a su cargo, de forma independiente y autónoma, sin que fuerza mayor o caso fortuito haya ocurrido estando en mora la parte que invoca el evento de caso fortuito o la fuerza mayor.

El contratista, es el único responsable del cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social correspondientes al personal que utilice para la ejecución del presente contrato.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución de cuatro (04) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales de perfeccionamiento y ejecución.

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El lugar de ejecución es el municipio de Sitionuevo, departamento del Magdalena.

El territorio municipal está dividido en la cabecera municipal, tres corregimientos y diez veredas

Corregimientos	Veredas	
Palermo	Carmona	San Antonio
Buena vista	La Trinidad	Isla San José
Nueva Venecia	Caño Valle	Pensilvana
	Chorro Los Cantillos	Isla Rosa María
	Rodeo	Zarcita



2.6. OBLIGACIONES.

2.6.1. POR PARTE DEL MUNICIPIO:

EL MUNICIPIO se obliga para con EL CONTRATISTA a lo siguiente: **(a)** Cancelar el valor del Contrato en la forma y términos establecidos en este contrato. **(b)** Permitir el desarrollo y ejecución del Contrato por parte del CONTRATISTA. **(c)** Asumir los riesgos que le correspondan, de conformidad con lo establecido en el cuadro de asignación de riesgos contenido de acuerdo con la modalidad de Contratación. **(d)** Exigir al CONTRATISTA, la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato. **(e)** Adelantar las gestiones y acciones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiese lugar. **(f)** Ejercer la supervisión en la ejecución de las obligaciones del CONTRATISTA, en los términos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011. **(g)** Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato.

2.6.2. POR PARTE DEL CONTRATISTA.

Además de las obligaciones contenidas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y las normas que las modifiquen, reemplacen o sustituyan, las obligaciones específicas derivadas de la propuesta y aquellas contenidas en los Estudios Previos de la contratación, el contratista se obliga para con EL MUNICIPIO a: **(a)** Acatar las políticas, lineamientos, instrucciones y procedimientos contenidos en los programas ambientales, Gestión de calidad y Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST implementados por la entidad. Así como participar en las actividades y reuniones convocadas para tales fines. **(b**) Mantener actualizados todos sus documentos en EL MUNICIPIO, especialmente el RUT. En caso de algún cambio en su situación tributaria deberá presentar un nuevo RUT a la dependencia encargada. **(c)** El contratista en el desarrollo de sus actividades deberá, usar todo el tiempo los elementos de protección personal, velar por el cuidado integral de su salud, y cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la entidad **(d)** Encontrarse a paz y salvo con el pago de los aportes a la seguridad social y parafiscales. **(e)** Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato de prestación de servicios apoyo a la gestión bajo su propia responsabilidad; Así como Informar oportunamente al supervisor acerca de los peligros y riesgos latentes en el desarrollo de sus obligaciones contractuales. **(f**) Asistir a las reuniones convocadas por la entidad. **(g)** Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato. Realizar seguimiento y control de los asuntos y actividades que le sean asignadas. **(h)** Cumplir con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015, articulo 2.2.4.6.28. en lo relacionado con el personal a emplear (En caso de que aplique). **(i**) Presentar al supervisor del contrato un informe mensual sobre las actividades realizadas durante la ejecución del contrato. **(j)** Cumplir de buena fe la ejecución de su contrato.

2.7. SUPERVISIÓN.

La supervisión será ejercida por la Secretaría de Gobierno, designado por el Alcalde Municipal, por escrito quien velará por los intereses del MUNICIPIO, de acuerdo al inciso dos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 4º de la ley 80 de 1993, consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato, es

ejercida por la misma entidad, tendrá las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias, entre otras: 1. Exigirá la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato, constatando la calidad de los servicios ofrecidos. 2. Adelantará las gestiones necesarias para la imposición, reconocimiento y cobros de las sanciones pecuniarias y garantías a que haya lugar. 3. Solicitará la actualización o revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en contra del MUNICIPIO el equilibrio financiero del contrato. 4. Adelantará revisiones a los servicios prestados, para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidos, y promoverá las acciones de responsabilidad contra este cuando dichas condiciones no se cumplan. 5. Exigirá que la calidad de los servicios ofrecidos se cumpla. 6. Adelantará las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra el Departamento en desarrollo o con ocasión del presente contrato. 7. Certificar la ejecución del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas. 8. Revisará y aprobará, con su firma, las diferentes actas que resulten de la ejecución del convenio. 10. Velar para que se mantenga vigente la garantía que ampare los riesgos exigidos en el contrato, cuando se requiriese. 11. Informar al municipio sobre los incumplimientos del contratista para que se tomen las medidas del caso. 12. Avalará la suspensión del convenio, cuando a ello hubiere lugar, por causas justificadas y demostradas. 14. y las demás contempladas en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.

III. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN.

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y por su parte, el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015, conforme a lo cual la modalidad de contratación que corresponde es la Contratación Directa.

Causal. Literal i, numeral 4, artículo 2do de la Ley 1150 de 2007.

IV. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

El valor estimado de la contratación es la suma de SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000), y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

4.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presente contrato cuenta con afectación presupuestal conforme a certificado de disponibilidad No. CDP0907002, obrante en la carpeta contractual, expedido por el Profesional responsable del Área de Presupuesto del municipio con imputación al presupuesto vigencia 2026, el cual se anexa como parte integral del presente documento.

4.2. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL:

Las variables que se consideraron para calcular el presupuesto oficial de esta contratación son las siguientes: Análisis del sector de conformidad con el Decreto 1082 de 2015.

4.3. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

El Municipio pagará a título de canon de arrendamiento cuotas mensuales dentro de los cinco (5) días calendarios de cada mes, por valor de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000). Para los pagos el arrendador deberá radicar cuenta en los términos determinados por la entidad, a los que deberá acompañar certificado de recibo y tenencia a satisfacción del inmueble por parte del supervisor del contrato.

Los pagos se sujetarán al Plan Anual Mensualizado de Caja PAC.

V. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

5.1. CAPACIDAD JURÍDICA

a) Propuesta
b) Formato Único Hoja de Vida
c) Formato Declaración de Bienes y Rentas
d) Registro Único Tributario – RUT
e) Certificación Bancaria
f) Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.
g) Certificado Boletín de responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
h) Constancia de consulta de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional
i) Constancia de Antecedentes de Registro de Medidas Correctivas expedido por la Policía Nacional.
j) Documento que acredite la posesión o la propiedad del inmueble

5.2. EXPERIENCIA

N/A

5.3. CAPACIDAD FINANCIERA

N/A.

VI. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

El municipio de Sitionuevo, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.1.6.3. y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.
Ver Anexo A. Matriz de Riegos.

VII. Garantías que la Entidad contempla exigir en Proceso de Contratación.

En el presente contrato no aplica la exigencia de garantías, en razón de su cuantía, de conformidad con lo estipulado en el artículo 7, inciso 5 de la ley 1150 del 2007, que taxativamente expresa 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, así como en razón de la naturaleza del contrato, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 que establece que en la contratación directa la exigencia de las garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

VIII. Indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Tratándose el presente proceso de contratación directa, el presente proceso no está cobijado por acuerdo comercial.

JOSE MIGUEL OSORIO ALTAMAR
Secretaria de Gobierno
Municipio de Sitionuevo, Magdalena.

Proyectó: MOBAY SAS
Asesor Externo – Marco Molina Bayona.