



ALCALDÍA DE PASTO
ESTUDIOS PREVIOS
MODALIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El presente estudio se presenta conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

FECHA: 15 de febrero de 2021

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El Municipio de Pasto requiere contratar la adquisición de bienes y servicios, personas naturales y jurídicas privadas y públicas, y la ejecución de obras públicas para el cumplimiento de los objetivos y fines institucionales como entidad del Estado, en el marco de sus competencias constitucionales y legales y de su Plan de Desarrollo.

En el Municipio de Pasto, específicamente la Secretaría de Gobierno adelanta actividades tendientes a mejorar la convivencia en el entorno comunitario; mediante la preservación de principios, valores, la protección de los derechos constitucionales y además, generar alianzas institucionales e interinstitucional, buscando la organización y participación activa de la comunidad con líderes comunitarios, ediles, presidentes de Juntas de Acción Comunal.

Teniendo en cuenta que existe una problemática social y de inseguridad que presentan los habitantes del Municipio de Pasto, se formula un proyecto cuyo objetivo primordial es bajar los índices de inseguridad y fomentar la sana convivencia; para ello es de vital importancia contar con un pie de fuerza que realice un trabajo articulado y armónico con el ente municipal con el fin de disminuir la comisión de delitos, la alteración del orden público, la paz y convivencia.

Hoy por hoy, desde la Secretaria de Gobierno Municipal se han venido desarrollando diferentes estrategias con el fin de preservar el orden, la seguridad, paz y convivencia con el apoyo de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, sin embargo, es de indicar que esta institución no cuenta con una sede que permita cubrir las diferentes necesidades locativas, razón por la cual desde la administración municipal se coadyuva con el arrendamiento de unas instalaciones aptas para que funcionen oficinas, se cuente con bodegas, parqueaderos y demás zonas que permiten organizar de manera efectivo el trabajo que tiene a cargo la Policía Metropolitana.

Para el funcionamiento de la Policía Metropolitana se requiere de unas instalaciones adecuadas para cumplir con las funciones propias de la misma; en el inventario de bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pasto no se encuentra uno que se ajuste a las necesidades de la Policía Metropolitana de



ALCALDÍA DE PASTO

Pasto, por lo tanto surge la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble con espacios apropiados para la citada entidad, en concordancia con el apoyo que procura entidad territorial encaminado a obtener niveles de seguridad y convivencia satisfactorios en su territorio.

Actualmente la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, viene funcionando desde varios años atrás en un inmueble ubicado en la calle 18 N° 47-160 Torobajo-Pandiaco e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 240-997, el cual fue adquirido por la sociedad SYSCO S.A.S., identificada con NIT 814.004.954-2 y representada legalmente por el Señor JOSE VICENTE BOLAÑOS, identificado con cedula de ciudadanía No 12.965.071 expedida en Yacuanquer (N), mediante escritura pública número 6938 del diez (10) de diciembre de 2003 de la Notaria Cuarta del circulo de Pasto.

Una vez analizado el inmueble, la Policía Metropolitana San Juan de Pasto, lo consideró adecuado a su conveniencia, puesto que cumple con los requerimientos técnicos para su normal funcionamiento, por tal razón esta necesidad fue avalada y aprobada.

Que, Subsecretario de Justicia y Seguridad, informa mediante oficio, que desde esta dependencia se realizó el proceso de verificación de varios inmuebles para acondicionar el funcionamiento de la metropolitana, indicando que los lugares que pudieron encontrarse no cumplían con las dimensiones y adecuaciones locativas necesarias para el óptimo funcionamiento de todas las oficinas, pues los inmuebles visitados obligaban a que haya un fraccionamiento de la actividad concentrada que actualmente se presta en la metropolitana, lo cual implicaría la necesidad de no solo arrendar un inmueble sino dos o tres para prestar el servicio en óptimas condiciones, incrementando los valores por concepto de arrendamiento.

Es así como a través del oficio antes referido, se concluye que el predio ubicado en la calle 18 N° 47-160 Torobajo- Pandiaco e identificado con matrícula inmobiliaria No. 240-997, es el único que reúne las condiciones mínimas para la instalación del complejo policial en cuanto a zona de parqueadero, zonas verdes, zonas administrativas, instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, red de voz y datos.

Adicionalmente las edificaciones visitadas no son adecuadas para la planeación y desarrollo de las actividades de Policía por carecer de plazoletas de formación, canchas, zonas verdes y zonas de circulación, de otra parte, no cuentan con la red eléctrica y puntos de red para adelantar las funciones administrativas y de planeamiento que son indispensables para direccionar el Modelo Nacional de Vigilancia Comunitaria por cuadrantes.



ALCALDÍA DE PASTO

Por esa razón se incluyó dentro del proyecto denominado **“APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD Y CONTROL VIGENCIA 2021 DEL MUNICIPIO DE PASTO”**, con el fin de seguir, convocando a todas las autoridades locales competentes en materia de seguridad ciudadana para desarrollar acciones preventivas y de control con el objetivo de preservar la seguridad ciudadana en el Municipio de Pasto de manera que se haga presencia institucional en desarrollo de las competencias de cada una de esas Instituciones tales como Policía Metropolitana, Secretaría de Gobierno, Ejército Nacional, Migración Colombia, SIJIN, CTI y otras, de esta manera contribuir a mejorar la percepción de inseguridad de cada una de las comunidades intervenidas.

Como pieza fundamental de la estrategia, se contribuye al Plan Integral de Seguridad y Convivencia del Municipio de Pasto, donde se enmarcan los lineamientos de acción de la política pública de seguridad en la que convergen las diferentes entidades de carácter central, descentralizado, de nivel departamental y nacional, con el fin de accionar y disminuir los riesgos, disuadir conductas delictivas y promover percepción de seguridad, preservando el orden público en el Municipio de Pasto. Esta estrategia es liderada por un equipo coordinador, presidida por el Subsecretario de Justicia y Seguridad, motivo por el cual se requiere incluir esta necesidad en el proyecto **“APOYO A LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD Y CONTROL VIGENCIA 2021 DEL MUNICIPIO DE PASTO”**.

De esta manera se pretende fortalecer la gestión y el cumplimiento de las diversas actividades de la Administración Municipal, garantizando así el logro de las metas propuestas.

La presente contratación se encuentra contemplada, dentro del Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Pasto.

1.1.- ANÁLISIS DEL SECTOR:

De conformidad con lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del decreto 1082 de 2015 el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

- **PERSPECTIVA LEGAL:** Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.
- **PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:** Con el propósito de observar lo dispuesto en el art. Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015, y cumplir con la guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de



ALCALDÍA DE PASTO

planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por el conjunto de personas que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado y/o sector privado.

La realización de este arrendamiento es necesaria toda vez que existe una necesidad latente por parte de la Policía Metropolitana quienes para seguir apoyando y generando estrategias tendientes a buscar y fortalecer la seguridad, la paz y convivencia en el municipio de Pasto, se requiere contar con instalaciones aptas y ajustadas a los requerimientos técnicos que desde el Nivel central se han establecido.

Que las especificaciones técnicas y locativas han sido aprobadas por la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, verificando que el inmueble cumple y satisface sus necesidades locativas.

- **PERSPECTIVA FINANCIERA** Durante la vigencia del contrato, se cancela por prestación efectiva del servicio en dos (02) cuotas cada una por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$284.437.500), y previa aprobación del mismo por parte del supervisor y/o interventor del contrato, cotejando las obligaciones y/o compromisos consignados en el mismo.

El canon de arrendamiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores y los incrementos de ley, para ello se tiene en cuenta el histórico de las contrataciones realizadas con anterioridad así:

AÑO	CONTRATO No	VALOR CONTRATO
2015	20150820	\$373.176.000
2016	20160776	\$ 192.510.000
2016	20162824	\$ 192.510.000
2017	20170846	\$ 396.955.620
2018	20181413	\$ 480.000.000
2019	20190977	\$501.600.000
2020	20201297	\$555.000.000

- **ANÁLISIS DEL RIESGO.** Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en el numeral **8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS:** del presente estudio previo.

1.2.-ACTIVIDADES O PROYECTO A CARGO DE LA DEPENDENCIA, QUE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN: “apoyo a los organismos de seguridad y control vigencia 2021 del Municipio de Pasto”, radicado en el Banco de Proyectos de la Oficina de Planeación de Gestión Institucional bajo Número 2020520010054 del 14 de



ALCALDÍA DE PASTO

diciembre de 2020, en el cual se contempla la contratación objeto de este estudio previo.

1.3.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A ARRENDAR: De acuerdo a las consideraciones anteriores se requiere arrendar el siguiente inmueble

Inmueble arrendado en la calle 18 No. 47-160 barrio Pandiaco de la ciudad de Pasto, el cual tiene los siguientes linderos:

Por el frente, con la carretera que de Pasto conduce a Sandoná; por el costado derecho, con propiedades de la Universidad de Nariño; por el costado izquierdo: en parte con lote vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia, y en otra parte con la carrera 47; y por el Fondo, en parte con predio vendido a la Universidad Cooperativa de Colombia y en otra parte con propiedades del Club Tennis Pasto.

Identificación de las partes contractuales:

Arrendador: SYSCO S.A.S, identificada con NIT No. 814.004.954-2

Arrendatario: MUNICIPIO DE PASTO, Identificado con Nit No. 891.280.000-3.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

2.1.- OBJETO: El Municipio de Pasto –Secretaría de Gobierno, requiere arrendar el bien inmueble ubicado en la CALLE 18 No. 47 - 160 PANDIACO según escritura pública 6938 de 10 de diciembre de 2003 de la Notaría Cuarta del círculo de Pasto y certificado de tradición y libertad Numero No. 240-997.

La destinación del inmueble objeto del presente contrato será para el apoyo y fortalecimiento de la Operatividad de la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto.

El bien inmueble a arrendar, está ubicado en un sector con las condiciones de seguridad requeridas y de fácil acceso para el personal de la Policía Metropolitana San Juan de Pasto, portería amplia de ingreso, la cual está permanentemente custodiada; cuenta con varios parqueaderos, oficinas, zonas verdes, cafetería, auditorio, condiciones estas requeridas por el organismo de seguridad señalado.

El objeto del presente estudio previo se encuentra contemplado en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Pasto.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
-------	----------	---------	-------	----------



ALCALDÍA DE PASTO

F	80 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 Servicios inmobiliarios	15 Alquiler y arrendamientos de propiedades o edificaciones	02 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
---	--	-------------------------------	--	---

2.2.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

A) DEL ARRENDADOR: El contratista para el cumplimiento del objeto contratado asumirá entre otras, las siguientes obligaciones:

1. Hacer la entrega material jurídica el inmueble al arrendatario, lo que se perfecciona con la suscripción del acta de inicio.
2. Entregar materialmente mediante acta el inmueble objeto de arrendamiento a la Policía Metropolitana de San Juan de Pasto, por ser entidad beneficiaria del arrendamiento. En dicha acta quedaran las siguientes obligaciones a cargo de ésta: a) Responder por la matrícula y pago de servicios públicos del inmueble; b) Responder ante el arrendatario por la conservación del inmueble de conformidad con la ley, salvo su deterioro natural y obvio; c) La Policía Nacional Metropolitana se comprometerá en el acta de entrega material del bien, al aseguramiento del mismo, por responsabilidad civil y demás que se deriven de su naturaleza de conformidad con la ley. d) Las demás que se hubieren establecido entre las partes.
3. Realizar las adecuaciones locativas necesarias para el buen correcto y funcionamiento del inmueble, inclusive las necesarias para evitar deterioro del mismo.
4. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato.
5. Las obligaciones contenidas en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993.
6. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto del contrato.
7. En todo caso el contratista efectuará acciones y actividades relacionadas con el objeto contractual y que garanticen su adecuada ejecución, de acuerdo con las recomendaciones y observaciones que realice el supervisor del presente contrato.

2.3.-OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EL MUNICIPIO se obliga a:

1. Pagar oportunamente el valor del canon de arrendamiento, previos los trámites internos administrativos.
2. Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
3. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza de este contrato.
4. Velar a través del supervisor designado, por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
5. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.



ALCALDÍA DE PASTO

6. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y pago de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:

Ley 1150 de 2007 Art. 2, numeral 4, literal i), Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11.

4.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: El valor total del presente contrato es de: QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE (\$568.875.000).

4.1.- FORMA DE PAGO: El pago del valor del contrato se hará en dos (02) cuotas anticipados, el primer pago por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$284.437.500), una vez se legalice el contrato y el segundo pago por valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$284.437.500), el día primero (1º) de junio de 2020, previa presentación de la respectiva orden de pago y constancia del cumplimiento del objeto contractual expedido por el supervisor del mismo.

Las retenciones, impuestos y descuentos a que haya lugar por el pago decuentas, serán a cargo del **CONTRATISTA**.

5.- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo para la ejecución del objeto del contrato será desde el cumplimiento de requisitos de ejecución y hasta el 31 de diciembre de 2021.

6.- LUGAR DE EJECUCIÓN: Los servicios objeto del presente contrato se realizarán en la ciudad de Pasto.

7.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

CDP No.	FECHA	CUENTA No.	DENOMINACIÓN	VALOR CDP	VALOR AFECTAR
2021000779	29/01/2021	2.3.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing/ nivel central	\$568.875.000	\$568.875.000

El CDP referido cuenta con los recursos suficientes para esta contratación.



ALCALDÍA DE PASTO

8.- TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS: El Municipio de Pasto entiende por RIESGO, cualquier posibilidad de afectación que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato o lo perjudique en cualquier forma.

Los riesgos que se pueden presentar en la ejecución de este tipo de contratos son:

RIESGO GENERAL	OBSERVACIONES	ASIGNACION DEL RIESGO	
		MUNICIPIO	CONTRATISTA
FINANCIEROS	Financiamiento del contrato (contratista)		x
OPERACIONALES	Accidentes de trabajo y o enfermedad profesional		x
OPERACIONALES	Falta de calidad en el servicio prestado (contratista)		x
OPERACIONALES	Mora en pago por parte del Municipio ausencia de disponibilidad presupuestal por parte del Municipio	x	
OPERACIONALES	Modificaciones o interpretaciones unilaterales al contrato (Municipio)	x	
REGULATORIOS	Incremento en impuestos que afectan la actividad del contratista, siendo la actividad objeto del contrato		x
MITIGACION			
RIESGOS FINANCIEROS	Contratista: por ser contrato de prestación de servicios y apoyo a la gestión, el contratista financia el primer mes de labores y su afiliación al sistema de seguridad social integral.		
RIESGOS OPERACIONALES	Contratista: se requiere que el contratista garantice la calidad de trabajo, accidentes de trabajo y enfermedades. Municipio: de conformidad con la norma deberá contar con certificado de disponibilidad presupuestal, registro presupuestal y PAC suficiente que garantice los pagos.		
RIESGOS REGULATORIOS	Contratista: asumirá los incrementos en impuestos establecidos por la administración Municipal que afecte el contrato de prestación de servicios		

9.- GARANTÍAS: En virtud de lo dispuestos en el inciso quinto del Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en razón de la cuantía y la forma de pago establecidos en el presente contrato, no se requiere la constitución de garantías por parte del Contratista.

10.- SUPERVISIÓN: El Subsecretario de Justicia y Seguridad, realizará la supervisión para garantizar el debido cumplimiento del objeto contractual, realizará la verificación de los requisitos para la ejecución del contrato, efectuará el seguimiento continuo del cumplimiento del contrato, certificará el cumplimiento del objeto contractual por parte del contratista.

11.- DE LOS ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES: Por tratarse de una contratación directa la presente contratación no se encuentra cubierta por Acuerdos Comerciales o Tratados de Libre Comercio.

ANEXOS: Se anexa como soporte de los presentes Estudios y documentos previos la siguiente documentación:

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Ficha de viabilidad y radicación del proyecto ante el Banco de Proyectos.
- Fotocopia del documento de identificación de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Copia de RUT ó NIT
- Copia de Libreta Militar, solo para hombres menores de 50 años



ALCALDÍA DE PASTO

- Certificado de antecedentes disciplinarios (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Certificado de antecedentes fiscales (Ley 190 de 1995, Art. 1)
- Consulta de antecedentes penales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica.
- Consulta de registro nacional de medidas correctivas, expedido por la policía
- Paz y salvo municipal
- Certificado de afiliación o constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones (Ley 100/1993).
- Escritura Pública del inmueble.
- Certificado de Libertad y tradición del inmueble.
- Certificado de Existencia y representación legal.


CARLOS HERNAN BASTIDAS TORRES
Secretario de Gobierno Municipal


Revisó: María Elena Paz Solarte
Asesora Jurídica- Secretaría de Gobierno