ica Socio estratégico del agronegocio colombiano	**INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO**
	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACION DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, ART **2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015)**

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 , normas que desarrollan lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el proceso de contratación directa para tomar en arriendo el inmueble ubicado en la "Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, sede San Andrés Isla.

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, sus Decretos reglamentarios y demás normas concordantes, para adelantar el proceso contractual requerido.

ESTUDIO PREVIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Instituto Colombiano Agropecuario (ICA) a través de la Gerencia Seccional San Andrés y Providencia, requiere tomar en arriendo para cumplimiento de su misión institucional, el inmueble ubicado en la Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, de propiedad del señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS, en la isla de San Andrés, por las siguientes razones:

- Que pese a existir la necesidad, no ha sido posible contactar entidades u organismos del estado que posean inmuebles para transferir al ICA, en calidad de comodato para el desarrollo de sus funciones.
- Al trascurso de los años de su funcionamiento El ICA San Andrés y Providencia, ha estado buscando otra sede, pero a la fecha no ha encontrado sitio o espacio adecuado para su funcionamiento, como para , almacén, archivo, garaje y oficinas.
- Que durante los últimos tres años el Instituto Colombiano Agropecuario-ICA-seccional San Andrés y Providencia ha venido funcionando en esta dirección debido a las óptimas condiciones de las oficinas y accesibilidad, lo que favorece el desplazamiento de los funcionarios al cumplimiento del objeto misional.
- Teniendo en cuenta el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso de contratación directa, para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede del ICA, Seccional San Andrés y Providencia, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio, conforme lo establecido en el literal I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.8 y 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015. La propuesta presentada por el Señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS.

La presente contratación se encuentra incluida en el plan de adquisiciones de la entidad para la vigencia fiscal del año 2021.

2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1 Descripción del objeto a contratar:

El Instituto Colombiano Agropecuario requiere tomar en arriendo para el uso y goce del inmueble ubicado en la Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, sede San Andrés Isla.

2.2 Alcance del objeto:

La propiedad del inmueble ubicado en la Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, sede San Andrés Isla, propiedad del señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS, el cual se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el contrato a celebrar, de acuerdo con la naturaleza de los bienes a adquirir, para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

2.3 Identificación del Contrato a Celebrar

Por las características del Objeto, la modalidad del contrato a celebrar será de Arrendamiento.

2.4 Condiciones Mínimas del Contrato a Celebrar

2.4.1 Plazo de ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato, será hasta el 31 de julio de 2022, contado a partir del cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato (Documento que elaborará el supervisor designado para el contrato con el contratista).

2.4.2 Lugar ejecución o de entrega del bien o servicio contratado:

El lugar de ejecución del objeto del contratado en este proceso de selección será en la Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, sede San Andrés Isla.

2.4.3 Valor estimado del contrato:

El valor del presente contrato asciende a la suma de TREINTA Y UN MILLONES SETENCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($31.700.000) exento de IVA, el cual se distribuirá en mensualidades de TRES MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS M/CTE. ($3.170.000) M/CTE

2.4.4 Certificado de disponibilidad presupuestal (número, valor total, valor afectado):

La presente contratación, para la vigencia 2021 está respaldada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, que a continuación se relaciona, expedido por la Coordinadora del Grupo de Gestión Financiera, los cuales forman parte integral del presente proceso.

CDP	RUBRO	DESCRIPCION	FECHA EXPEDICIÓN	VR. TOTAL CDP	VR. AFECTADO
1221	A-02-02-02-007-003 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O O ALQUILER SIN OPERARIO y **VIGENCIA FUTURA 202**2	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO	2021-05-11	$ 9.510.000	$ 9.510.000 Exento IVA

Para la vigencia 2022, se cuenta con la Autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2021-043079del 23 de agosto de 2021 por valor de SEIS MIL CUATROCIENTOS SESNTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE ($6.466.317.438), en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2022 por un valor de VEINTIDOS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS ($22.190.000).

2.4.5 Forma de pago:

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, pagará al proponente favorecido del contrato resultante del proceso de selección, a través del Grupo de Gestión Financiera de la entidad en Bogotá D.C. en Diez (10) pagos mensuales iguales correspondientes a los meses de septiembre 2021 a julio 2022, equivalentes cada uno a la suma de TRES MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (3.170.000) M/cte. EXENTO IVA. dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la presentación de la factura o cuenta de cobro, con la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor de los elementos y/o servicios a adquirir, previa validación cumplimiento de todos los requisitos administrativos.

Los pagos a que se obliga el Instituto Colombiano Agropecuario ICA en virtud del contrato que se llegue a celebrar, se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes, una vez se encuentre asignado y aprobado el P.A.C. (Programa Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección del Tesoro Nacional al Instituto.

Para la realización de los desembolsos por parte del ICA, el proponente seleccionado, deberá
Aportar certificación reciente expedida por una entidad bancaria en la que conste que es titular de
Una cuenta de ahorros o corriente, el nombre de la entidad bancaria y el número de la cuenta.

2.4.6 Supervisión:

La supervisión, vigilancia y control en la ejecución del contrato, será ejercida por el Instituto a cargo del Gerente del ICA de la Seccional San Andrés y Providencia o quien haga sus veces, y para estos efectos, el Supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 4 y 26 de la Ley 80 de 1993 y demás normas establecidas sobre la materia, en especial lo establecido en la Resolución No. 1970 del 4 de julio de 2012, expedida por el ICA

2.4.7 Obligaciones de las partes:

EL ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble en buen estado (seguridad, aseo y pintura) y los servicios públicos a paz y salvo y en funcionamiento.
2. Efectuar oportunamente lo requerido por el supervisor del contrato en lo referente a las mejoras necesarias y/o reparaciones al inmueble.
3. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.
4. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato evitando dilataciones y entrabamientos que se puedan presentar.
5. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
6. Informar al ICA en forma inmediata y a las demás autoridades competentes cuando reciba peticiones o amenazas de quienes actúen fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho.
7. Entregar la factura correspondiente con los requisitos establecidos en la Ley 223 de 1995, adjuntado el certificado de aportes parafiscales y certificación de paz y salvo del pago de los aportes de salud y pensión de sus trabajadores; y las demás establecidas en el artículo
23 de la Ley 1150 de 2007.
8. Garantizar que las instalaciones eléctricas del inmueble objeto de arrendamiento, existentes cumplen con

las especificaciones técnicas mínimas indicadas en el Código
Eléctrico Nacional Colombiano NTC-2050, por lo cual será objeto de mantenimiento preventivo anualmente por el ARRENDADOR del sistema eléctrico y de protección y para el caso de este contrato en el mes de julio con acompañamiento del supervisor.
9. En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003 se obliga ante el ICA al pago de aportes a salud, pensiones, riesgos profesionales y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA e ICBF) de sus empleados.
10. Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen en razón de la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (EL ICA). Además de las obligaciones propias de este contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente**:**

1. Pagar el valor de este contrato en la forma y tiempo pactado en el mismo.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. No subarrendar el inmueble sin autorización de **DEL ARRENDADOR**.
4. Avisar oportunamente **AL ARRENDADOR** de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.
5. Mantener el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones necesarias para la eficaz prestación del servicio a que está destinado.
6. Restituir el inmueble en el estado en que lo reciba, salvo el deterioro causado por el uso y goce del mismo.
7. Velar porque los funcionarios y empleados del **ICA** hagan buen uso de las instalaciones del inmueble, sus dependencias y servicios, para evitar daños y deterioros del mismo.
8. Pagar oportunamente, los servicios públicos domiciliarios, con que cuenta el inmueble.
9. Informar oportunamente al **ARRENDADOR**, de cualquier perturbación o amenaza contra el edificio o la entidad contratante, so pena de responder por los perjuicios que se causen por su omisión.
10. Mantener indemne al **ARRENDADOR** de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del Instituto o sus dependientes.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, DEL PROCESO CONTRACTUAL

La contratación a realizar corresponde a la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, fundamentada en el artículo 2, numeral 4, literal “i”, de la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del Contratista cuando corresponda al arrendamiento o adquisición de inmuebles, se efectuará por contratación directa.

De igual forma dispone el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, que al literal cita, "Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes 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."

3. 1 Marco legal, social y normatividad aplicable.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios.
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015.
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten las anteriores.

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana, se presumen conocidas por todos los participantes en el proceso de contratación.

4. ANÁLISIS DEL SECTOR, QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL PROCESO DE SELECCIÓN:

El valor estimado del contrato se obtuvo después de revisar los costos de arrendamiento de inmuebles comerciales ubicados en el mismo sector y después de analizar la oferta económica presentada por el señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS, propietario del inmueble ubicado en la Avenida Providencia Carrera 2 No.4C-34 Sector Rocke primer piso, sede San Andrés Isla. y que se pretende tomar en arriendo por parte del ICA, se evidencia que es la oferta que más se ajusta a la necesidad del Instituto.

El valor estimado para la contratación será de treinta y un millones setecientos mil pesos **($31.700.000) EXENTO IVA.** Suma que se encuentra acorde y se ajusta a los requerimientos que se tienen para la ejecución del objeto del contrato.

CARGAS ADMINISTRATIVAS:

El contratista asumirá los gastos administrativos relacionados con la ejecución del contrato.

CARGAS TRIBUTARIAS:

En razón a la ejecución del presente contrato, el contratista deberá asumir todas las cargas tributarias que se generen con ocasión de la celebración del contrato.

5 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Se analizó la experiencia, idoneidad, capacidad jurídica y las instalaciones físicas que redundan en el beneficio técnica, así como los actuales precios del mercado el cual fija una viabilidad económica respecto del inmueble de propiedad de la Sr. RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS, las cuales son necesarias e indispensables para una adecuada ejecución del objeto del contrato dada su exclusividad.

6 SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:

De acuerdo a lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 respecto de la Distribución de riesgos en los contratos estatales, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

	CLASE	RIESGOS PREVISIBLES	CAUSAS	ESTIMACION DEL RIESGO INHERENTE			CONTROLES	ESTIMACION DEL RIESGO CON CONTROLES	SIGNACION DEL RIESGO		MITIGACIÓN DEL RIESGO
		DESCRIPCION		SEVERIDAD	PROBABILIDAD	NIVEL DE RIESGO			CONTRATANTE	CONTRATISTA	
1	POLITICO	N/A	N/A								
2	DE LA NATURALEZA Y/O AMBIENTAL	N/A	N/A								
3	DEL MERCADO	N/A	N/A								
4	HUMANO	N/A	N/A								

***** Si la variación supera el 10% del valor total del contrato, lo asumirá el Instituto, si corresponde al 10% o está por debajo del mismo lo asumirá el contratista.

7 INCLUSIÓN EN EL PLAN DE COMPRAS DEL ICA:

Se certifica que los valores y los bienes, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan de Compras para la vigencia fiscal del año 2021 del Instituto Colombiano Agropecuario (ICA).
Con la presentación de este estudio, se evidencia la existencia de la necesidad de contratar los bienes y/o servicios descritos anteriormente, para lo cual resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad y por consiguiente se aconseja adelantar el proceso contractual respectivo y lograr el perfeccionamiento del mismo.

8 INDICACION SI LA CONTRATACION RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE EN COLOMBIA:

Lo señalado anteriormente, se realizará conforme a los términos del Artículo 2.2.1.2.4.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

9 LA CONTRATACION DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATACION DIRECTA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL (NO)

10 LA CONTRATACION DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATACION DIRECTA ESTA COBIJADA POR UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE EN COLOMBIA (NO)

11 REQUISITOS DE LOS PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS

Con el fin de que se adelante el presente proceso de contratación directa para la adquisición de bienes y servicios de carácter exclusivo, conforme a lo dispuesto tanto en la Ley 80 de 1.993 como el Decreto 1082 de 2015, se solicitó al proveedor acreditar la documentación que a continuación se adjunta:

- Original de la propuesta de servicio presentada por el señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS cedula No 15.244.267 de San Andrés Isla.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía
- Certificado de tradición del inmueble objeto de la contratación (o último recibo de pago de Impuesto Predial y/o el certificado Catastral)
- Copia factura servicios públicos
- RUT
- Certificación Bancaria

- Antecedentes

ORIGINAL FIRMADO
Martie Aicardo Stephens Pusey
Gerente Seccional San Andrés y Providencia (E)

Elaboró: Martie Aicardo Stephens Pusey
Revisó: Erwin Fernando Segura Tovar
Revisó: Angélica Sánchez