ICA Instituto Colombiano Agropecuario	**INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO**
	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082/2015)

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 25 de la Ley 80 de 1.993, artículo 8 de la Ley1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 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 para el uso y goce del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, inmueble que se destinará para el funcionamiento de la sede de la Oficina del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA Seccional Guaviare.

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, para adelantar el proceso contratación 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 GUAVIARE,** requiere tomar en Arriendo para el uso y goce del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, por las siguientes razones:

Que la oficina Seccional del ICA, es responsable de la expedición de las GSMI, lo que implica un gran flujo de usuarios en este espacio, aparte de ganaderos y porcicultores, avicultores con todo tipo de inquietudes, Agricultores, productores, estudiantes, y muchos otros clientes de nuestra institución, porlo cual se requiere una sede acorde con los servicios prestados, su imagen institucional y con facilidades para los clientes y usuarios.

Que la Gerencia Seccional Guaviare gestionó y contactó, desde mediados del año anterior, con otras entidades y organismos del Estado en esa zona del departamento, la posibilidad de obtener a título de comodato un inmueble para el desarrollo de las funciones de la Oficina Seccional Guaviare, sinencontrar resultados positivos.

Que se hace necesaria la contratación de este inmueble teniendo en cuenta que reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y de espacio necesario que permitiría a los funcionarios y contratistas del ICA desarrollar sus actividades y prestar un adecuado servicio a clientes y usuarios de la Entidad en el municipio de San José del Guaviare.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar acabo el proceso contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede de los funcionarios y contratistas del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA – Seccional Guaviare, conforme con lo establecido en el literal: i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Por lo anterior, el ICA después de haber realizado las averiguaciones pertinentes en diferentes lugares del municipio de San José del Guaviare y recibir una cotización para este servicio, precisa que el inmueble seleccionado tiene las condiciones necesarias mínimas para poder ejercer la actividades de dicha Oficina, por su mejor ubicación, con mayor espacio y comodidades y por su costo, por lo que se recomienda adelantar la contratación directa con el señor **RODRIGO RAMÍREZ,** identificado con la

cédula de ciudadanía No. 97.600.441, quien figura como propietario del inmueble que se pretende contratar tal y como consta en el certificado de Tradición y Libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José del Guaviare.

Los valores correspondientes al servicio de arrendamiento se encuentran plenamente incluidos en el Plan de Adquisiciones 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 Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare"**.**

2.2 Alcance del objeto:

El Oferente que resulte adjudicatario del presente proceso, se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el contrato a celebrar, de acuerdo con la naturaleza del mismo, (arriendo), 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 a contratar, la modalidad del contrato a celebrar será de:

- ☐ Compra venta
- ☐ Suministro
- ☐ Contrato de prestación de servicios
- **X** Arrendamiento
- ☐ De obra
- ☐ Consultoría

2.4 Condiciones Mínimas del Contrato a Celebrar

2.4.1 Plazo de ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será de diez (10) meses, comprendidos entre el 1 de octubre de 2021 al 31 de julio de 2022, a partir de la suscripción del acta de inicio previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato. (Documento que elaborará el supervisor designado para el contrato con el contratista).

La vigencia será por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.

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

El lugar de ejecución del objeto contrato será en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare.

2.4.3 Valor estimado del contrato:

El valor estimado para la contratación es de **SESENTA MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS MCTE. ($60.180.000**) incluido el IVA**.**

2.4.4 Imputación presupuestal:

La presente contratación en la vigencia 2021, está respaldada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

CDP	Programa	Rubro	Valor Total CDP	Valor Afectado CDP
2221	ARRENDAMIENTO - SECCIONAL GUAVIARE	A-02-02-02-007-003-10	$18.054.000	$18.054.000

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. **2-2021-043079** del 23 de agosto de 2021 por valor de **SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MCTE ($6.466.317.438)**, en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2022 por un valor de **CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO VEINTESIS MIL PESOS MCTE ($ 42.126.000)**.

2.4.5 Forma de pago:

El valor del contrato se pagará así: **a)** Diez (10) pagos iguales y equivalentes a la suma de **SEIS MILLONES DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.018.000**) por concepto de Canon de arrendamiento del inmueble, correspondientes a los meses de octubre de 2021 a julio de 2022, los cuales serán desembolsado dentro de los 30 días calendario siguientes a la radicación de la factura que allegará **EL ARRENDADOR** mensualmente junto con la acreditación del pago de parafiscales, previa acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor designado por parte del ICA.

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, realizará el pago dentro de los 30 días hábiles siguientes a la radicación de la factura que allegará el CONTRATISTA mensualmente junto con la constancia de pago de parafiscales, previa acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato.

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.

Finalmente, para la realización del respectivo pago, el contratista favorecido con la adjudicación del contrato deberá allegar la(s) certificación(es) expedida(s) por el(los) revisor(es) fiscal(es) si el(los) mismo(s) se requiere(n) legalmente o por el representante legal, según corresponda, en la(s) que conste que el contratista o sus integrantes si es un consorcio o unión temporal durante el periodo de ejecución contractual respectivo ha(n) efectuado el pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones, riesgos profesionales) y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, ICBF Y SENA), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003 y lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

2.4.6 Supervisión:

EL ICA ejercerá la Supervisión y control en la ejecución del contrato a través del Funcionario NORBERTO ANTONIO MARTINEZ SANCHEZ, Auxiliar Administrativo de la Seccional, o quien (es) haga (n) sus veces, quien (es) tendrá (n) además de las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias a las establecidas en el manual de contratación del ICA o la norma que la modifique, adicione o sustituya, quien cumple con el perfil para desempeñar dicha labor.

2.4.7 OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

DEL ARRENDADOR

1. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.
2. Entregar el inmueble en las condiciones pactadas en este contrato y en el anexo técnico de los estudios previos en correctas condiciones de seguridad y sanidad, y permitir su uso y goce pacífico durante todo el término del mismo, razón por la cual se abstendrá de suscribir cualquier otro tipo de contratos de esta misma u otra naturaleza, sobre el área del bien inmueble objeto del presente contrato durante el término de vigencia de esta relación contractual en las condiciones señaladas.
3. Proveer las adecuaciones del inmueble que requiera el ICA para su normal funcionamiento.
4. Suscribir el acta de inicio.
5. Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de este contrato.
6. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
7. Atender oportunamente los requerimientos que le haga el **ARRENDATARIO** o el supervisor del contrato sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales.
8. Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble. 9) Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al arrendatario para garantizar el uso y goce pacifico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
9. Informar oportunamente al arrendatario todo cambio de cuenta bancaria donde se deba realizar el pago del canon.
10. Entregar el inmueble libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual el arrendador se compromete a hacer las reparaciones necesarias y las demás reparaciones que por daños se presenten en el inmueble, no atribuibles al arrendatario, de acuerdo con el cronograma de mantenimiento establecido por el **ARRENDADOR**.
11. Garantizar que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes o que al efecto se dicten sobre la materia.
12. Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el arrendador, la cual hace parte del contrato.
13. Remitir las facturas cumpliendo los requisitos exigidos en el Régimen Tributario.
14. En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 de 2003, se obliga ante el Instituto al pago del sistema de seguridad social.
15. Atender en el menor tiempo posible cualquier requerimiento por parte del ICA, de acuerdo con el cronograma de mantenimientos y acuerdos de servicio establecido por el **ARRENDADOR**.
16. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
17. Indemnizar al ICA, por los perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
18. Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores contempladas en el código civil y demás normas concordantes

EL ARRENDATARIO (El ICA) Además de las obligaciones propias de éste 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
3. 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.
4. No subarrendar el inmueble sin autorización de DEL ARRENDADOR.
5. Avisar oportunamente AL ARRENDADOR de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.
6. Mantener el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones necesarias para la eficazprestación del servicio a que está destinado.
7. Restituir el inmueble en el estado en que lo reciba, salvo el deterioro causado por el uso y goce delmismo.
8. 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.
9. Pagar oportunamente, los servicios públicos domiciliarios, con que cuenta el inmueble.
10. 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.
11. Mantener indemne al ARRENDADOR de cualquier reclamación proveniente de terceros quetengan como causa las actuaciones del Instituto o sus dependientes.

3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, CON LACUAL SE PRETENDE REALIZAR

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, que dicha actividad se podrá realizar sin tener previamente varias cotizaciones siempre y cuando se deje constancia de esta circunstancia y de las condiciones actuales del mercado.

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 por la cual se reglamenta el sistema de compras y contratación publica
- 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 TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor estimado del contrato se obtuvo después de revisar la cotización presentada. Así mismo se tiene en cuenta que por no ser un inmueble de uso comercial, este no se encuentra regulado por el Gobierno Nacional, sino que se establece de conformidad con el comportamiento del mercado.

Es preciso detallar que, de acuerdo con el área requerida por el ICA, dadas sus necesidades, así como las especificaciones referidas a la dotación estructural del inmueble, no se encontraron lugares similares, toda vez que los costos de arriendo en este municipio son altos.

4.1.1 Valor estimado del contrato:

Cotización	PROPIETARIO	VALOR ARRIENDO MENSUAL	VALOR ARRIENDO TOTAL
Oferta Inmueble	Rodrigo Ramírez	$6.018.000	$60.180.000

Después de analizar la oferta económica presentada por el señor **RODRIGO RAMIREZ**, propietario del inmueble que se pretende arrendar, siendo la única oferta que más se ajusta a la necesidad.

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 tales como retención en la fuente, y demás aque haya lugar y esté obligado según las disposiciones legales vigentes para tal efecto.

5 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:

ITEM	CLASE	RIEGOS PREVISIBLES	CAUSAS	ESTIMACION DEL RIESGO INHERENTE			CONTROLES	ESTIMACIÓNDEL RIESGOCON CONTROLES	ASIGNACION DEL RIESGO		MITIGACIÓN DEL RIESGO
		DESCRIPCION		SEVERIDAD	PROBABILIDAD	NIVEL DE RIESGO			CONTRATANTE	CONTRATISTA	
1	Político	N/A	N/A								
2	De la naturaleza y/oAmbiental	N/A	N/A								
3	Del mercado	N/A	N/A								
4	Humano	N/A	N/A								

6 ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DELCONTRATO A CELEBAR:

De acuerdo a lo establecido en el decreto 1082 de 2015, las garantías no serán obligatorias para este tipo de contratación. En el evento en el cual la entidad las considere necesarias, lo justificará en el estudio previo.

6.1.1 Valor estimado del contrato:

7. INCLUSIÓN EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DEL ICA:

Se certifica que los valores y los bienes o servicios, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia fiscal del año 2021.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciado 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.- LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCION DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL (NO)

9.- LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCION DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE EN COLOMBIA (NO)

10.- 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 y el Decreto 1082 de 2015, se solicitó al proveedor acreditar la documentación que a continuación se adjunta:

- CDP 2221 del 10 de mayo de 2021.
- Autorización cupo de vigencia futura Radicado: 2-2021-043079
- Original de la propuesta de servicio presentada por el señor RODRIGO RAMIREZ**.**
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del proveedor.
- Certificado de tradición del inmueble objeto de la contratación.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Certificación de la cuenta Bancaria.
- Pago de Aportes a Seguridad Social y Parafiscales.



PEDRO ENRIQUE SALAZAR CASTILLO
Gerente Seccional Guaviare

Proyectó: Julio César Morón Jiménez