ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

FECHA:	DICIEMBRE DE 2021

1. GENERALIDADES

DEPENDENCIA CONTRATANTE:	

MODALIDAD	CAUSAL			(X)
Licitación Pública				
Selección Abreviada	Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de Común Utilización	Subasta Inversa	Presencial	
			Electrónica	
		Bolsa de Productos		
		Acuerdo Marco		
	Menor Cuantía	≤ 10% Menor Cuantía (Mínima Cuantía)		
		≥ 10% Menor Cuantía		
	Prestación de servicios de salud			
	Licitación declarada desierta			
	Enajenación de bienes del estado			
	Productos de origen o destinación agropecuaria			
	Actos y contratos que tengan por objeto directo las actividades comerciales e industriales			
	Contratos de entidades a cuyo cargo se encuentre la ejecución de programas de protección			
	Bienes y servicios para la defensa y seguridad nacional			
Concurso de Méritos	Abierto			
	Con Precalificación	Lista Corta	PTD	
			PTS	
		Lista Multiusos		
Contratación Directa	Urgencia Manifiesta			
	Empréstitos			
	Contratos o convenios Ínter administrativos			
	La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, que necesiten reserva para su adquisición			
	Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas			
	Encargo Fiduciario de entidades territoriales en Acuerdo Ley 550			
	No pluralidad de oferentes en el mercado			

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

	Servicios profesionales de apoyo a la gestión – Trabajos artísticos	
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles	X

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, se procede a efectuar el estudio previo sobre la conveniencia y oportunidad para llevar a cabo la contratación.

I. DESCRIPCIÓNDEL OBJETO A CONTRATAR.

LA ARRENDADORA cede en arrendamiento al **DEPARTAMENTO** inmueble ubicado en la Avenida 4 #14-40 y 14-52 Calle 14 y 15 Barrio El centro de Cúcuta con el fin de que funcione allí las oficinas de proyectos especiales, secretaria de hábitat y oficina de Alcaldes de la Gobernación de Norte de Santander.

Inclusión de la necesidad en el Plan de Compras, Plan de Contratación y en el BPPID (Banco de Programas y Proyectos de Inversión Departamental, cuando ésta vaya a ser financiada con recursos de inversión.)

NECESIDAD A SATISFACER	Incl. En el Plan de Adquisiciones		Certificado del Plan de Adquisiciones		Incl. En el Plan de Contratación		Certificado del Plan de Contratación		Incl. En el BPPID		Certificado del BPPID
	Si	No	N°	Fecha	Si	No	N°	Fecha	Si	No	Fecha
Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la Oficina de proyectos especiales, secretaria de hábitat y oficina de alcaldes.	X				X					X	**Funcionamiento**

II. NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Que teniendo en cuenta la necesidad surgida a través de la Secretaria General de la Gobernación de Norte de Santander se requiere realizar un contrato de arrendamiento de unos bienes inmuebles.

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Que, conforme al artículo 2°. De la Constitución Política, son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectiva de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que, el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, determina los principios de la función administrativa al servicio de los intereses generales, y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que, el artículo 335 de la Constitución Política Nacional dispone que las entidades públicas, pueden con recursos de los respectivos presupuestos celebrar contratos y/o convenios con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad con el fin de impulsar programas y actividades de interés públicos acordes con el Plan Nacional y los Planes Seccionales de Desarrollo.

Que, el Artículo 365 de la Constitución Nacional establece que los servicios públicos, son inherentes a la finalidad del Estado, y que los mismo podrán ser prestado por el Estado directamente, o indirectamente por particulares, reservándose el Estado la función de Inspección y Vigilancia de los mismos.

Que, se hace necesario arrendar un inmueble para funcionamiento de las oficinas de la de proyectos especiales, secretaria de hábitat y oficina de alcaldes.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Identificada la necesidad por parte de la Administración departamental 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 4° del artículo 2° 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.

ANALISIS DEL SECTOR

EL valor del contrato corresponde al análisis histórico de contrataciones similares adelantadas por la Entidad, así:

Año 2017, 2018 y 2019: $500.000

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

III. ESPECIFICACIONES TECNICAS

Inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 260-154677, cuyos linderos son los siguientes: NORTE con propiedades que es o fue del Señor Manuel Guillermo Cabrera, SUR con predio que es o fue de la Señora Asunción Briceño y propiedades del doctor Andres Augusto Fernández. ORIENTE. Con la avenida 4 OCCIDENTE Con propiedad hoy del señor Evaristo Gómez, con área total de 753.61 M2.

Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas.

SEGMENTO	
FAMILIA	
CLASE	

IV. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRARSE.

4.1 Objeto.

LA ARRENDADORA cede en arrendamiento al **DEPARTAMENTO** inmueble ubicado en la Avenida 4 #14-40 y 14-52 Calle 14 y 15 Barrio El centro de Cúcuta con el fin de que funcione allí las oficinas de proyectos especiales, secretaria de hábitat y oficina de Alcaldes de la Gobernación de Norte de Santander

4.2 Rubro Presupuestal y Forma de pago.

Rubro No. 2.1.2.02.02.007 "Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing" Vigencia 2021.

Valor del contrato: **QUINIENTOS MIL PESOS M/C ($500.000).**

El valor del contrato será cancelado por **EL DEPARTAMENTO** a la **ARRENDADORA** en UNO Y UNICO pagos que serán exigible al día siguiente de la firma del presente contrato, por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/C ($500.000); previa presentación de las cuentas de cobro respectivas, para lo cual el Supervisor deberá certificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales a satisfacción, así como el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral conforme lo dispone el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

4.3 Plazo y lugar de ejecución del Contrato.

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2021. La ejecución se llevará a cabo en los inmuebles objeto de arrendamiento.

Las partes fijan como domicilio contractual la ciudad de Cúcuta

4.4 Obligaciones del Contratista.

Para efectos del cumplimiento del contrato, objeto del pliego de condiciones (si a ello hay lugar), el CONTRATISTA se compromete a cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad, las siguientes obligaciones:

LA ARRENDADORA se obliga para con **EL DEPARTAMENTO** en virtud del presente contrato a: 1) Entregar el inmueble arrendado al funcionario a cargo de la Secretaria General; 2) Mantener el inmueble en buen estado, garantizándose así el disfrute de los mismos por parte del DEPARTAMENTO; 3) Librar al **DEPARTAMENTO** de toda perturbación del uso y goce del inmueble arrendado. 4) Pagar los perjuicios que se le causen al DEPARTAMENTO por perturbación del goce del inmueble arrendado. 5) Garantizar en forma exclusiva el uso y goce del inmueble al **DEPARTAMENTO**, razón por la cual se abstendrá de suscribir cualquier otro tipo de contratos de esta misma u otra naturaleza durante el término de vigencia de esta relación contractual.

4.5 Interventores/Supervisores

La vigilancia de la ejecución del contrato será ejercida por la Secretaria general o por el que este designe o delegue. Los Interventores o Supervisores están autorizados para impartir instrucciones y órdenes al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste estará obligado a acatarlas.

V. 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 de Contratación Directa, la entidad ha verificado que las condiciones económicas, técnicas y financieras del mismo, mantienen el equilibrio contractual en los términos señalados en la Ley 80 de 1993.

5.1 En este sentido se ha determinado que el contratista debe asumir los siguientes riesgos relacionados en matriz adjunta

(Determinarlos según el tipo de contrato)

5.2 Garantía Única.

El contratista se obliga a constituir a favor y a satisfacción del **Departamento Norte de Santander**, NIT **800103927-7**, de acuerdo con el Título V artículos 5.1.1 y siguientes del Decreto 734 de 2012, una garantía expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera.

La garantía deberá amparar los siguientes riesgos:

	SI	NO	(%)	Vigencia
Amparos Exigibles.				
Garantía de seriedad del ofrecimiento.		x		
Garantía Única.		x		
Buen manejo y correcta inversión del anticipo.				
Pago anticipado.				
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.				
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales.				
Estabilidad de la obra.				
Calidad de los bienes y equipos suministrados.				
Correcto funcionamiento de los equipos.				
Calidad del servicio.				
Provisión de repuestos y accesorios.				
Pago de multas y cláusula penal pecuniaria, cuando se han pactado en el contrato.				
Otros amparos.				
Pólizas adicionales				
Responsabilidad Civil Extracontractual				

Descripción de otros amparos.

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, y que el Departamento ya

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

se encuentra ejerciendo la tenencia del predio pues desde hace años funciona allí la Institución Educativa

VI. ANALISIS TECNICO Y ECONOMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR- PRESUPUESTO OFICIAL DE LA CONTRATACIÓN

El valor del presente contrato asciende a la suma de QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000) incluido el IVA y el valor de las demás expensas necesarias para el adecuado disfrute de los mismos.

Este análisis económico corresponde al estudio contenido en el documento MS-GC-PC-04 "ESTUDIO DE PRECIOS DEL MERCADO", el cual hace parte integral del presente estudio técnico.

VII. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE PARTICIPACIÓN.

Acreditar la propiedad o posesión del inmueble objeto del contrato
Cumplimiento de las condiciones de ubicación, extensión del predio y distribución de áreas exigidas por la Entidad

7.1 Condiciones Generales de las Ofertas Económicas.

Deberán incluirse en la oferta económica la totalidad de los descuentos y gastos que genere la prestación del servicio, incluidos los impuestos y gravámenes de ley.

7.2 Obligaciones que deberán ser tenidas en cuenta por el Oferente.

Pago de obligaciones con el Sistema de Seguridad Social
Descuentos por tributos nacionales y locales

VIII.- JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Acreditar la propiedad o posesión del inmueble objeto del contrato.

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Cumplimiento de las condiciones de ubicación, extensión del predio y distribución de áreas exigidas por la Entidad.

8.1 CRITERIOS TÉCNICOS HABILITANTES DOCUMENTOS Y REQUISITOS DE CONTENIDO MÍNIMO TÉCNICO.

Para efectos de realizar la revisión técnica el proponente deberá cumplir como mínimo con los requerimientos que se describen a continuación y que serán detallados en el anexo técnico:

- Certificaciones de contratos e información sobre experiencia específica.
- Certificado de inscripción, clasificación y calificación registro único de proponentes (N/A)

Los demás que se requieran de conformidad con el objeto a contratar.

LUIS ALBERTO GOMEZ ANGULO
Asesor 105, grado 12

Proyectó y revisó: Andrea Fuentes Q.-Asesora jurídica externa

ESTUDIO TECNICO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

ANEXO MATRIZ DE RIESGOS: ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

1	GENERAL	INTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Incumplimiento tardío o defectuoso del objeto contractual	Atraso o Incumplimiento de las metas institucionales	4	4	8	RIESGO EXTREMO
2	GENERAL	INTERNO	EJECUCION	FINANCIERO	Demora en el pago de los honorarios	Atraso o incumplimiento del objeto contractual	3	3	6	RIESGO ALTO

¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
		PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL	CATEGORIA					¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD ¿CUANDO?
AL CONTRATISTA	ADECUADA SUPERVISION	3	3	6	RIESGO ALTO	POSIBLE	SUPERVISOR	AL INICIIO DEL CONTRATO	A LA FINALIZACION DEL CONTRATO	CERTIFICADOS DE CUMPLIMIENTO	MENSUAL
A LA ENTIDAD	ADECUADA ELABORACION DEL PAC	3	2	5	RIESGO MEDIO	POSIBLE	CADA SECRETARIO DE DESPACHO	01 DE CADA MES	10 DE CADA MES	CONSOLIDADO DEL PAC	MENSUAL