JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

JULIAN ANDRES PEREZ ORTIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1.053.332.565 expedida en Chiquinquirá - Boyacá, obrando en su calidad de Secretario General nombrado mediante Resolución DGEN No. 20217000542 del 12 de noviembre de 2021 y Acta de Posesión No. 098 del 16 de noviembre de 2021, debidamente facultado para contratar por el Director General conforme a la Resolución No. 20217000128 fechada el 08 de marzo de 2021 expedida por el Director General "*Por la cual se deroga la Resolución No. 20217000121 del 01 de marzo de 2021 y se modifica la Resolución No. 0009 del 02 de enero de 2018, se delegan unas funciones y se dictan otras disposiciones en el ámbito contractual*", atendiendo lo dispuesto en el artículo 2, parágrafo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, procede a la justificación de la presente contratación, en los siguientes términos:

I. DEPENDENCIA DE ORIGEN

Los estudios previos los efectuó la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita.

II. SEÑALAMIENTO DE LA CAUSAL QUE SE INVOCA

Causal que se encuentra estipulada en los estudios previos presentados por la Dirección Administrativa y Financiera.

La presente contratación se realiza de conformidad con los estudios previos elaborados por la Dirección Administrativa y Financiera de la Corporación, con la necesidad y justificación de los mismos, y en los cuales además se establece que el presente proceso se adelantará mediante los trámites para la CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015.

LEY 1150 DE 2007

"ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:(...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

DECRETO 1082 DE 2015

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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.

Dentro de los mismos estudios previos se definió la necesidad que la entidad pretende satisfacer, de la siguiente manera:

(...)La CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA – CAR, en una estructura orgánica cuenta con 14 Direcciones Regionales, de las cuales dos (2) no cuentan con sede propia, una de ellas es la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita.

El acuerdo CAR 22 de 2004 determinó la estructura interna de la CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DE CUNDINAMARCA – CAR, se asignaron las funciones y responsabilidades de cada una de las dependencias.

El articulo 29 del acuerdo CAR 22 de 2014 fijó el propósito y funciones de las Direcciones Regionales, cuyo propósito es garantizar la administración de los recursos naturales renovables y el medio ambiente en el área de su jurisdicción de acuerdo con lo previsto en la normatividad ambiental vigente, así como atender los asuntos que le sean delegados por la Dirección General y responder por la realización de las actividades administrativas de las oficinas con eficiencia, eficacia y efectividad.

Para cumplir con el propósito fijado por le Concejo Directivo a las Direcciones Regionales, se requiere contar con sedes administrativas cuya infraestructura permita cumplir con las funciones asignadas de forma oportuna.

La sede de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita, actualmente se encuentra ubicada en la carrera 5ª. No. 5-73 del Municipio de Chocontá, Cundinamarca, y como se determinó en el contrato anterior, el inmueble identificado con matricula inmobiliaria 154-14326 de la oficina de instrumentos públicos de Chocontá, cumple los requisitos de espacio, ubicación y estructura a fin de continuar allí la sede de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita, teniendo en cuenta que está próximo a vencerse el contrato de arrendamiento actual, se requiere de la suscripción de uno nuevo para que opere allí la sede de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita (...).

III. DETERMINACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

Arrendamiento del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 154-14326 de La Oficina de Instrumentos Públicos de Chocontá, ubicado en la carrera 5ª. No. 5-73 del municipio de Chocontá, Cundinamarca, para el funcionamiento de la Dirección Regional Almeidas Y Municipio de Guatavita d.

IV. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE A TOMAR EN ARRIENDO O A DAR EN ARRIENDO.

Construcción cercana a los 300 m2, con espacios para oficinas.

Arrendamiento del cuarto nivel con un área de 234 m2, espacio abierto. Locales 307 y 310 con un área de 31.37 m2, local 208 con un área de 14.93 m2, bodega en parqueadero (7.30 m2) y cinco (5) parqueaderos ubicados en el Edificio El Molino del Parque de la Carrera 5 No. 5-73 del Municipio de Chocontá, para el funcionamiento de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita. La construcción está ubicada en el parque principal del municipio de Chocontá, Cundinamarca, es una construcción de cuatro (4) pisos, consta de un sistema estructural, en el cual se encuentra ubicada la sede de la Dirección Regional en el cuarto piso, con el local en el piso (3) y un local en el piso dos (2), una bodega en el área de parqueaderos y cinco (5) parqueaderos. El inmueble se identifica con la matricula inmobiliaria 154- 14326 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chocontá y cédula catastral 01-00-0044-0011- 000 y es de propiedad de la Sociedad MUÑOZ HERMANOS F&N COMPAÑÍA S.A.S., identificada con NIT No. 900.322.133-8, quien adquirió el predio por acto de compraventa según escritura pública No. 705 del 19 de octubre de 2010 de la Notaria Única de Chocontá.

V. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

1. Ejercer la vigilancia y cumplimiento sobre la ejecución del contrato la cual estará a cargo del Director Regional. **2.** Cumplir con el objeto del contrato dentro del término y las condiciones acordadas. **3.** Pagar el valor del canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas y en los términos acordados. **4.** Implementar las instrucciones necesarias para la ejecución del contrato. **5.** La Corporación destinará el inmueble para el funcionamiento de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita sin cambiar su destinación, subarrendar no ceder el contrato sin autorización expresa del arrendador. **6.** Restituir el inmueble al arrendador en el mismo estado en que le fue entregado. **7.** Realizar el mantenimiento preventivo del inmueble de que trata el artículo 1998 del código civil. **8.** Consultar al arrendador por escrito sobre la necesidad de la Corporación respecto al destino del inmueble, que será utilizado para el funcionamiento de la sede de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita y que las mejoras serán a cargo del arrendador en términos del artículo 1994 del código civil. **9.** Pagar los servicios públicos domiciliarios, así como las sanciones, costos, multas que las empresas de servicios públicos impongan durante la vigencia del contrato por las infracciones a los reglamentos. **10.** Dar por conocido el estado del inmueble objeto del arrendamiento. **11.** Atender las obligaciones establecidas en HSEQ de la Corporación. **12.** Mantener las condiciones de higiene y seguridad diariamente en el inmueble. **13.** Responder por cualquier daño que se cauce al inmueble. **14.** Terminar y liquidar el contrato

VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: 2.1 GENERALES: 1. Cumplir con el objeto del contrato dentro del término y las condiciones acordadas. **2.** Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas. **3.** Atender las peticiones y/o consultas que le indique el

supervisor y se relacionen con el objeto del contrato. **4.** Presentar los informes que le indique el supervisor. **5.** Cumplir las indicaciones, recomendaciones y/o sugerencias impartidas por el encargado del control y vigilancia del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la contratación. **6.** Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad por lo establecido por la normatividad vigente y presentar los respectivos comprobantes de pago. **7.** Defender en todas sus actuaciones los intereses de la Corporación y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales guardando la debida reserva y confidencialidad en relación con los documentos y demás información que le sean suministrados por la Entidad. **8.** Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la Corporación. **9.** Constituir la garantía única para la aprobación de la Corporación, en los términos y condiciones pactadas y ampliarla en los casos que corresponda (si aplica). **10.** Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse a la Corporación en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación. **11.** Cumplir con todo lo ofrecido en su propuesta. **12.** Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para el perfeccionamiento y ejecución del contrato. **13.** Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR se obliga a desarrollar las siguientes obligaciones: **1.**Cumplir con el objeto del presente contrato dentro de los términos y las condiciones acordadas, incorporando en el desarrollo de dicha labor sus conocimientos y experiencias. **2.** Suscribir las actas necesarias dentro de la ejecución del contrato. **3.** Entregar el inmueble objeto en perfectas condiciones de uso. **4.** Suscribir las actas de entrega del inmueble con el supervisor del contrato por parte de la Corporación. **5.** Mantener a la Corporación en el uso pacífico del inmueble contra toda perturbación derivada de acciones legales durante la vigencia del presente contrato siendo a su cargo las reparaciones necesarias o conservatorias del inmueble de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil. **6.** Verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas con la Corporación. **7.** Prestar la colaboración necesaria para el normal desarrollo del contrato. **8.** Informar oportunamente la Corporación, la voluntad de prorrogar el contrato de arrendamiento del inmueble, teniendo en cuenta lo previsto en el Estatuto de Contratación. **9.** No multar al arrendatario por la entrega anticipada del inmueble. **10.** Realizar las reparaciones y adecuaciones necesarias cuando requiera el inmueble para que no se afecte el normal funcionamiento de la Oficina de la Dirección Regional Almeidas y Municipio de Guatavita. **11.** Las demás obligaciones contempladas en la Ley y las que sean necesarias para el cumplimiento del contrato

VII. VALOR DEL CONTRATO

El presente contrato tiene un valor de **SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHO PESOS MCTE ($ 65.168.508), incluido IVA**, de los cuales se van a comprometer con cargo al presupuesto de la vigencia 2021 el valor de CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS M/CTE ($5.430.709) incluido IVA, para lo cual se afectará el CDP 21604714 del 22 de diciembre de 2021 expedido por la Dirección Administrativa y Financiera de la Corporación. Para la vigencia futura 2022 el valor será la suma de CINCUENTA Y **NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($59.737.799) incluido IVA**, los cuales serán cancelados con el respectivo certificado de disponibilidad de la vigencia 2022 y que se encuentran amparados con la Resolución DGEN 20217000663 de 24 de diciembre de 2022 "*Por medio de la cual se autoriza un cupo para comprometer los recursos de la vigencia futura ordinaria 2022 correspondiente a gastos de funcionamiento*". **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para la determinación del valor se tuvo en cuenta lo relacionado en el Estudio Previo, así como, el valor del arrendamiento del inmueble durante la vigencia 2021 y los valores de los arrendamientos de bienes inmuebles con igual o similares características contratados por la Corporación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La verificación del canon de arrendamiento y los impuestos correspondientes, son responsabilidad del área técnica de la dirección que elaboró los estudios previos que dieron origen a esta contratación.

VIII. FORMA DE PAGO

El valor del canon de arrendamiento será cancelado de la siguiente manera: Doce (12) mensualidades, de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS MCTE ($5´430.709.) c/u, Incluido el valor del IVA**, a partir de la suscripción del contrato y verificación de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, informe recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato de la ejecución contractual, presentación de los documentos que acreditan el aporte al sistema de seguridad social en salud, pensiones y el visto bueno del supervisor delegado para el evento.

IX. TÉRMINO DE DURACIÓN

El plazo de ejecución será de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, entre ARRENDADOR Y SUPERVISOR por parte de la CORPORACION en su condición de ARRENDATARIA, anexa a documentación que acredite encontrarse al día en sus aportes por concepto de Seguridad Social integral.

X. PUBLICACIÓN

El presente documento se publicará en el SECOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mismo Decreto.

XI. CONSULTA DE ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Los estudios y documentos previos podrán consultarse en la Secretaría General de la Corporación.

Para constancia se suscribe en Bogotá, D.C., a los 27 DIC 2021

JULIAN ANDRES PEREZ ORTIZ
Secretario General

Proyectó: María Ximena Pérez Fonseca-Profesional SGEN
Revisó: Camilo Andrés Rodríguez Remolina-Director Operativo SGEN
Adriana R.