Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

DIRECCIÓN AMBIENTAL REGIONAL SUROCCIDENTE

ESTUDIO PREVIO A LA CONTRATACION DIRECTA
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

En cumplimiento de los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80/1993 y el 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 la entidad debe, previo a la suscripción de contratos, elaborar un estudio previo en el cual se determina la conveniencia y oportunidad del objeto del contrato que se pretende suscribir.

En el Anexo No. 1 se presenta el análisis del sector económico inherente a la presente contratación, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

1. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.5.1. del Decreto 1082 de 2015 y el Plan Anual de Adquisiciones de la CVC el servicio objeto de la presente contratación se encuentra clasificado así:

Grupo [F] Servicios
Segmento: [80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia: [13] – Servicios inmobiliarios
Clase [15] – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Por lo anterior el servicio se encuentra codificado con el número UNSPSC, código 80131500.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

La CVC para atender su actividad misional está organizada en 8 Direcciones Ambientales Regionales, las cuales se pueden definir como unidades administrativas para la desconcentración de la autoridad ambiental. Entre estas encontramos la Dirección Ambiental Regional Suroccidente, la cual comprende el territorio geográfico de los municipios de Cali, Yumbo, Jamundí y Vijes. El propósito de la DAR en cada uno de estos municipios es dirigir las acciones relacionadas con la administración de los recursos naturales y uso del territorio, mejoramiento de la oferta ambiental y el fortalecimiento la educación y cultura ambiental, a fin de permitir un desarrollo humano sostenible del territorio.
La CVC requiere ejercer una autoridad ambiental eficiente y efectiva, además promover el desarrollo sostenible desde la dimensión ambiental, en armonía y coordinación con los distintos actores sociales del departamento del Valle del Cauca,

por esto, la DAR Suroccidente desde 1972, ha mantenido una subsede en el municipio de Jamundí con el objeto de atender la problemática ambiental de este territorio, por ser la CVC la autoridad ambiental en la zona urbana y rural del mismo toda vez que este cuenta con una extensión de 577 km2 y aproximadamente 120.000 habitantes (censo de 2005), además, presenta la siguiente problemática ambiental:

- Establecimiento de porquerizas en el casco urbano
- Establecimiento de caballerizas en el casco urbano
- Establecimiento de nuevas empresas en el casco urbano
- Teniendo en cuenta que Jamundí es un municipio que basa su economía en la ganadería, agricultura y minería (explotación de carbón, bauxita, sílice y material de arrastre.) se requiere la inmediatez de la autoridad ambiental para el manejo de actividades antrópicas y naturales relacionadas con el manejo y cuidado agua.

Se debe resaltar que Jamundí es un municipio que cuenta con 7 ríos: Cauca, Río Claro, Guachinté, Jamundí, Jordán, Pital y Timba.

La CVC viene garantizando la prestación de los servicios en el municipio de Jamundí, desde los últimos 8 años celebrando los contratos 118 de 2013, 438 de 2014, 456 de 2015, 643 y 111 de 2016, 556 de 2017, 251 de 2019, 74 de 2020 y 109 de 2021.

Por todo lo anterior se hace necesario mantener un número de funcionarios de la DAR Suroccidente permanentemente en el territorio del municipio de Jamundí, con el fin de tener inmediatez para la atención de la población, fortalecer la gestión ambiental comunitaria, incrementar la campaña para la toma de conciencia sobre la importancia del manejo adecuado y protección de los recursos naturales, se requiere de la recolección de la información en campo de las actividades antrópicas generadas en las cuencas hidrográficas y garantizar una efectiva intervención de la autoridad ambiental; en consecuencia la DAR suroccidente necesita seguir contando con unas instalaciones físicas que permitan laborar a su personal.

En tal sentido, la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC se ve en la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones necesarias para ubicar el personal y garantizar un espacio suficiente con las condiciones mínimas de comodidad para desarrollar las funciones que se requiere en los diferentes procesos y proyectos que adelanta la Dirección Ambiental Regional Suroccidente.

3. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 No. 13 – 36, EN EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ, DONDE FUNCIONAN LAS INSTALACIONES DE LA SUBSEDE DE LA UGC JAMUNDÍ-CLARO-TIMBA DE LA DIRECCIÓN AMBIENTAL REGIONAL SUROCCIDENTE.

En desarrollo del objeto contractual arrendatario tendrá las siguientes obligaciones:

1.) Tener dotado los espacios dados en arrendamiento de servicios públicos: energía, acueducto, alcantarillado, teléfono y recolección de basuras.

2.) El inmueble debe estar ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Jamundí, jurisdicción de la DAR SUROCCIDENTE.

3.) Permitir a la CVC realizar las modificaciones necesarias al sistema divisorio del inmueble, de acuerdo a las necesidades de funcionamiento.

4.) Los espacios deben estar en condiciones apropiadas para el desarrollo de la misión de la Corporación.

5.) Los espacios deben estar en condiciones de higiene y seguridad para el personal y el público que se atenderá en el mismo.

6.) Entregar el inmueble objeto de arrendamiento a paz y salvo por los conceptos de pago de servicios públicos domiciliarios.

7.) Recibir el inmueble al momento de la terminación del presente contrato, en la fecha y hora acordada por la CVC.

8.) Realizar las reparaciones necesarias derivadas del uso normal o de la acción del tiempo.

9.) Dotar el inmueble de la seguridad necesaria (incendio, robo, inundación, problemas eléctricos).

3.1 Identificación del Contrato a Celebrar:

El contrato a celebrar mediante la modalidad de Contratación Directa, es un contrato de arrendamiento de inmuebles, contrato que se adelantará con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya

demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el objeto de que se trate, sin que sea necesario la obtención de un numero plural de ofertas.

3.2 Especificaciones esenciales:

- **Plazo de ejecución:** DIEZ (10) MESES, contados a partir de la entrega del bien inmueble y la suscripción del acta de inicio por parte del contratista y el supervisor delegado por la CVC, sin exceder el 31 de diciembre de 2022.

- **Lugar de ejecución:** Casco urbano del municipio de Jamundí, Valle del Cauca

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

4.1 Tipo de contrato: Arrendamiento de bienes inmuebles:

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece: *"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.

4.2 Modalidad de selección: Contratación Directa:

La modalidad de selección de contratación directa a que se refiere el art. 2.2.1.2.5.1 del Decreto 1082 de 2015, que establecen que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante este tipo de contratación.

5. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACION

La presente contratación está dada para contratar en calidad de alquiler un inmueble ubicado en el casco urbano de Jamundí, con buenas vías de acceso, donde funcionarán las instalaciones de la subsede Jamundí de la Dirección Ambiental Regional Suroccidente.

De conformidad con el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, que reglamenta que el canon de arrendamiento puede aumentar hasta el 1,6 por ciento, con respecto a lo cancelado

en 2021, el valor del canon mensual de arrendamiento del inmueble será de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.000.000).

La fuente de recursos se encuentra disponible bajo la siguiente codificación presupuestal:

Área:	1005715 DAR Suroccidente – Jamundí - Jamundí
Proyecto:	0340 Gestión Ambiental en el Territorio
Actividad:	035 Coordinación y seguimiento a la gestión
Recurso Fuente:	1043 SOBRETASA AMBIENTAL
Imputación:	300300400000356134 Arrendamientos
Valor:	$30.000.000

En consecuencia, se estima como valor total del contrato la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($30.000.000), para DIEZ (10) MESES sin exceder el 31 de diciembre de 2022.

5.1 Forma de pago:

La forma de pago se realizará mediante pago de mensualidades o fracciones anticipadas por TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($3.000.000), previa presentación de la respectiva factura y recibo a entera satisfacción por parte del supervisor de la CVC.

Las facturas o documentos equivalentes deberán ser presentados en original y tres (3) copias, donde se deberá detallar el número del Contrato CVC.

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La oferta más favorable será aquella que cumpla los requisitos exigidos por la CVC y se ajusta a su presupuesto.

7. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

El Decreto 1082 de 2015 define Riesgo como un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato. También, el Artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, establece que la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

8. EVALUACIÓN DE LOS RIESGOS

El Riesgo se define como: un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato. Además, el Artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, establece que la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

Frente a la contratación que pretende satisfacer la Corporación, se procede a evaluar los riesgos y la forma de mitigarlo, siguiendo el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación" expedido por Colombia Compra Eficiente. (ver cuadro anexo de la matriz de riesgo).

Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

9. MATRIZ DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN:

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del Contrato?	Persona Responsable por implementar tratamiento	Fecha estimada en que se inicia y se completa tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Contratación	Operacional	Incorrecta elaboración de contrato	Mayores tiempos en proceso de elaboración Conflicto con el contratista.	1	2	3	Riesgo Bajo	Oficina Asesora de Jurídica	La Oficina Asesora de Jurídica debe estandarizar las minutas de los contratos y realizar la revisión de los mismos por profesionales especializados en cada tema.	1	1	2	Riesgo Bajo	NO	Oficina Asesora de Jurídica	ene-19	Revisando la normatividad vigente y actualizando los procedimientos y minutas.	Inmediato en cada proceso de contratación
2	Específico	Interno	Contratación	Operacional	Que no realice el registro presupuestal del contrato.	Imposibilidad de ejecutar la contratación.	1	5	6	Riesgo alto	contratante	Realizar el registro presupuestal	1	1	2	Riesgo Bajo	SI	Contratante	Fecha de inicio: Fecha de firma del contrato, aprox 18 de enero de 2019 Fecha en la que se completa: Ene-23 de 2019	La Dependencia responsable de la contratación verifica el cumplimiento de requisitos de ejecución	Después de la firma del contrato
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en los pagos acordados	Conflicto con el arrendatario	1	2	3	Riesgo Bajo	Supervisor y Área responsable de la contratación	Revisar los procedimientos establecidos por la Dirección Financiera para el trámite de pagos, Revisar la forma de pago en el contrato y acogerse a la normatividad contable.	1	1	2	Riesgo Bajo	NO	Supervisor y Área responsable de la contratación	ene-19	Mensualmente se revisa la fecha de realización del pago al arrendatario y se realiza el trámite de acuerdo a lo establecido en los procedimientos	Mensual

Corporación Autónoma
Regional del Valle del Cauca

10. GARANTIAS DEL PROCESO DE CONTRATACION

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, que reza: *"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."* En materia de arrendamiento y por ser la CVC el arrendatario no se requiere póliza de cumplimiento y el contrato se rige por las normas del código Civil.

11. INDICACION SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con lo dispuesto en el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación publicado por Colombia Compra Eficiente, el presente proceso está entre las excepciones a la aplicación de los Acuerdos Internacionales.

12. SUPERVISION

La vigilancia del contrato en los aspectos técnicos, financieros, contables, administrativos y legales, estará a cargo de un funcionario de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, que será designado por el funcionario competente, quien debe cumplir sus funciones de acuerdo con la Resolución 045 del 13 de enero de 2020 del Manual de Supervisión e Interventoría de la CVC y la Ley 1474 de 2011.

Dado en Santiago de Cali a los 16 días del mes de diciembre de 2021

DIEGO LUIS HURTADO ANIZARES
Director Territorial DAR Suroccidente

Proyectó: Juan Manuel Arango Arango. – Técnico Administrativo - DAR Suroccidente
Revisó: Beatriz Eugenia Mejía Leal. Profesional especializado - DAR Suroccidente

Archívese en: 0710-013-001-T2983-2022