MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ TRADICIÓN Y PROGRESO	**ESTUDIO PREVIO**	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

Capítulo I: Información general	
Fecha de elaboración:	13/01/2022
Responsable:	CHRISTIAN LARRARTE QUIÑONES
Cargo:	Secretario de Despacho
Dependencia:	Secretaría Administrativa
Modalidad de selección	Contratación Directa
Tipología contractual	Contrato de Arrendamiento
Capítulo II: Plan de Desarrollo Municipal	
Línea estratégica	No Aplica
Dimensión	No Aplica
Programa	No Aplica
Meta de Cuatrienio	No Aplica
Código BPIN:	No Aplica

Capítulo III: Descripción técnica

Descripción de la necesidad

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, que dando alcance al principio de economía, establecen la obligación a cargo de las Entidades Estatales de analizar la conveniencia del objeto a contratar y elaborar estudios previos, se realiza el presente documento en el que se identifica la necesidad por satisfacer y se establecen las condiciones para la celebración y ejecución del contrato, de conformidad con los requisitos señalados en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

Que el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia dispone que "son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"

Que el artículo 209 ibídem prevé que "*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (…)*".

Que el artículo 311 ibídem dicta que "*Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Que el inciso segundo del artículo 339 Ibidem establece que *"Las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el gobierno nacional, planes de desarrollo, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la ley. Los planes de las entidades territoriales estarán conformados por una parte estratégica y un plan de inversiones de mediano y corto plazo".*

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

El Municipio de Tocancipá, cuenta con un amplio parque automotor, de su propiedad y/o a cargo de la Entidad, compuesto entre otros, por camionetas, buses, volquetas, motos, maquinaria amarilla, maquinaria agrícola, lancha, etc., pero no se dispone de un inmueble adecuado para su estacionamiento y control.

Por lo anterior se requiere de inmueble en arrendamiento que reúna las condiciones técnicas y áreas suficientes para el parqueo de todo el parque automotor, de propiedad y/o a cargo del Municipio, pudiendo así ejercer un mejor control sobre los vehículos. Así mismo, se requiere que el inmueble esté ubicado cerca a la sede principal de la Administración Municipal, lo cual facilita los desplazamientos de los conductores, minimizando el tiempo en los recorridos.

Es indispensable recurrir a inmuebles en arrendamiento, ya que el Municipio no cuenta con inmuebles de su propiedad, que reúnan las condiciones necesarias para usar como estacionamiento de los vehículos y maquinaria y que estén disponibles para tal fin.

La solución de esta necesidad resulta imprescindible con el objetivo de que la Administración Municipal cuente con la infraestructura necesaria para el parqueo de los vehículos de su propiedad y los que tiene a su cargo o bajo su responsabilidad, contribuyendo a brindar un mejor cuidado y control de estos.

Esta contratación se encuentra contemplada dentro del Plan de Adquisiciones del Municipio de Tocancipá, vigencia 2021 y se anexa certificación expedida por el Almacenista.

Fundamentos jurídicos de la modalidad de selección

La modalidad para aplicar es de: **CONTRATACIÓN DIRECTA**, con fundamento en lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, concordantes con la Subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, "**Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa…."

Objeto contractual

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ.

Especificaciones técnicas del objeto a contratar

Las siguientes son entre otras las características y requerimientos del objeto a contratar:

El inmueble debe debe estar ubicado en el área urbana del Municipio de Tocancipá, preferiblemente en el centro por cercanía con las demás instalaciones de la Administración Municipal, contar con un área mínima de 1181 m2 de construcción, debidamente adecuado para estacionamiento de vehículos y maquinaria, con disponibilidad de un espacio para caseta de portería y/o servicio de vigilancia y 1 baño.

Servicios: Energía y acueducto y alcantarillado.

Contar con concepto favorable de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación del Municipio.

El terreno debe estar encerrado en pared de ladrillo y cemento, quedando aislado de cualquier otro servicio o instalaciones del propietario. El piso debe ser mínimo en recebo debidamente afirmado.

Autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución

No Aplica

Clasificación UNSPSC

Los servicios objeto del presente proceso de contratación están clasificados con el siguiente Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas – UNSPSC, como se indica en a continuación:

Código	Nombre
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Obligaciones generales del Contratista

El Contratista – Arrendador, debe entregar el inmueble en condiciones aptas para uso inmediato por parte de la Administración Municipal, sin reservarse ningún espacio para su propio uso; con los servicios públicos debidamente instalados y con las correspondientes facturas debidamente canceladas. Así mismo, debe garantizar el correcto funcionamiento de interruptores y tomas eléctricas; llaves de lavamanos, cisternas de los baños, ventanas, chapas de las puertas, entregando dos (2) juegos de llaves de cada una.

El Contratista – Arrendador, debe responder por los daños que se ocasionen en el inmueble, tanto en las instalaciones de servicios públicos como en la parte física del inmueble, en condiciones de uso normal, dando solución y permitiendo el buen funcionamiento del parqueadero ubicado en el mismo.

Obligaciones específicas del Contratista

Además de los(as) establecidos(as) en los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993, EL CONTRATISTA se compromete a cumplir todas aquellas obligaciones que se deriven del clausulado del presente contrato, y que por su naturaleza y esencia se consideren imprescindibles para su correcta ejecución. Así mismo, son obligaciones específicas de EL CONTRATISTA las siguientes:
OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA/ARRENDADOR: 1) El **CONTRATISTA/ARRENDADOR** debe entregar el inmueble con servicios públicos 2) El **CONTRATISTA/ARRENDADOR** debe garantizar su uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de EL MUNICIPIO/ARRENDATARIO. **PARÁGRAFO 1:** El **CONTRATISTA/ARRENDADOR** se obliga a entregar el inmueble en buenas condiciones para su uso normal, con instalaciones eléctricas, de acueducto y alcantarillado, aptas y en buenas condiciones de tal manera que garantice que no sufrirán daños en condiciones de uso normal. 3) El **CONTRATISTA/ARRENDADOR** se obliga a subsanar los daños que se presenten en las instalaciones eléctricas, de acueducto y alcantarillado, así como en la parte física del inmueble, que se ocasionen durante la ejecución del contrato, en condiciones de uso normal.

Obligaciones de la Entidad Estatal

1) Elaborar y suscribir acta de inicio; **2)** Verificar que EL CONTRATISTA - ARRENDADOR cumpla puntualmente con las obligaciones contempladas en el contrato; **3)** Informar por escrito a la Oficina Jurídica y de Contratación respecto al incumplimiento de las obligaciones por parte de EL CONTRATISTA - ARRENDADOR, tan pronto como éstas llegaren a suceder; **4)** Formular por escrito a EL CONTRATISTA - ARRENDADOR todas las observaciones que sean pertinentes con relación a la correcta ejecución del contrato; **5)** Velar por la oportuna presentación de informes y el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA - ARRENDADOR para con el sistema de seguridad social; **6)** Elaborar y suscribir acta de liquidación.

Así mismo, son obligaciones específicas del Municipio, las siguientes:

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO/ARRENDATARIO: **1)** El **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** recibe el inmueble en buen estado y se obliga a devolverlo en la misma forma, salvo el deterioro natural de su uso. **2)** Las reparaciones locativas para su adecuación el **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga a pactarlas con el **CONTRATISTA/ARRENDADOR**, según el caso. **3)** El **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga a destinar el inmueble materia de este contrato únicamente para estacionamiento de los vehículos y maquinaria de su propiedad y los que tiene a su cargo o bajo su responsabilidad y/o en todo caso, a comunicar al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** cualquier cambio temporal y/o definitivo de destinación del inmueble, antes de efectuarlo. **4)** El **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga a no guardar o mantener en el inmueble cualquier material o elemento nocivo para la salud, si así lo hiciere, además de violar lo aquí estipulado en el presente, correrá con los gastos de desinfección de las instalaciones. **5)** Dentro de los treinta (30) días antes al vencimiento del contrato de arrendamiento, el **MUNICIPIO/ARRENDATARIO** se obliga, en caso de no continuar ocupando el inmueble, a avisar por escrito al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** de tal situación. **6)** Cancelar al **CONTRATISTA/ARRENDADOR** el valor del presente contrato en la forma estipulada en el mismo. **PARÁGRAFO 1:** La cancelación del valor del consumo de los servicios de energía y acueducto y alcantarillado, serán responsabilidad del Municipio. **PARÁGRAFO 2:** La vigilancia del parqueadero y custodia de los vehículos, serán responsabilidad del MUNICIPIO, quien tomará las acciones pertinentes para disponer del mencionado servicio.

Plazo de ejecución contractual

El contrato se ejecutará en un plazo de nueve (09) meses, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio.

Plazo para liquidar el contrato

De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. Sin embargo, si el contratista no se presenta a la liquidación, previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, el CONTRATANTE tendrá la facultad de liquidar el contrato en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 Código Contencioso Administrativo. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

Lugar de ejecución del contrato

Municipio de Tocancipá

Supervisión e interventoría

El control y vigilancia de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato estarán a cargo de la Secretaría Administrativa.

Capítulo IV: Análisis del sector

Valor estimado del contrato, análisis y justificación del mismo

Año 2021		**Año 2022**	
Valor canon de arrendamiento mensual año 2021	$4.086.174,00	Valor canon de arrendamiento mensual año 2022 incluido incremento del IPC (5.62%) ($229.643)	$4.315.817
Valor IVA 19%	$776.373,00	Valor IVA 19%	$820.005
Total Mensual	**$4.862.547,00**	Total Mensual	**$5.135.822**

El valor del canon mensual proyectado para el año 2022, multiplicado por once (11) meses de duración del contrato de arrendamiento, arroja un presupuesto oficial y valor estimado del contrato por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y DOS PESOS ($56.494.042),** incluido el IVA.

Afectación presupuestal

Para este contrato el Municipio Cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

No. de CDP	2022000103	FECHA:	12/01/2022	
CÓDIGO Y NOMBRE DEL RUBRO (CCPET)	FUENTE DE FINANCIACIÓN	CODIGO CPC - DANE	VALOR SOLICITADO	VALOR DEL CONTRATO
2103.2.02.02.007/Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing/Recursos Propios	001/Recursos Propios	72112 - Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados.	$56.494.044	$56.494.042

Descuentos tributarios

El Municipio efectuará cuando corresponda los descuentos de Ley del orden Nacional, Departamental y Municipal vigentes, de acuerdo con la información suministrada por la Secretaria de hacienda.

Los impuestos que deberá asumir el contratista son:

TERRITORIAL				NACIONAL
CONCEPTO DEL DESCUENTO				
ESTAMPILLA PROCULTURA	ESTAMPILLA ADULTO MAYOR	TASA PRO-DEPORTE	ICA	RETENCION EN LA FUENTE
0.5% (Aplica para contratos de más de 10 SMLMV)	3.0% (Aplica para contratos de más de 50 SMLMV	2.0% para personas jurídicas	De acuerdo con la actividad económica entre el 3 y el 10 x mil	2.5% Declarantes Renta / 3.5% No declarantes renta

Forma de pago y requisitos

El Municipio cancelará el valor del contrato por mensualidades vencidas, cada una por valor de **CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS ($5.135.822,00)** incluido el IVA, en los cinco (5) primeros días hábiles siguientes al mes vencido, previa presentación por parte del Contratista-Arrendador, de la factura o documento equivalente y la documentación que acredite el pago respecto al Sistema de Seguridad Social Integral en cumplimiento al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el Secretario Administrativo en su condición de Supervisor del contrato.

Capítulo V. Requisitos para la selección objetiva del contratista

Requisitos habilitantes

1. Capacidad jurídica

La capacidad jurídica para contratar se encuentra determinada en la Constitución Política y en la ley, el Municipio a través de la Oficina Jurídica y de Contratación verificará el cumplimiento de dichos requisitos para la presente contratación, así:

1. Fotocopia del Registro Único Tributario – RUT del Proponente.

	ESTUDIO PREVIO	Código: GC-F003 Versión: 011 Fecha: ENERO 2021

2. Boletín de Responsables Fiscales

3.Certificado de Antecedentes Disciplinarios

4. Certificado de Antecedentes Judiciales

5. Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas

6. Fotocopia del documento de identidad del proponente.

7. Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria, del inmueble.

8. Recibo de pago de impuestos sobre el inmueble y/o Paz y salvo de impuestos.

9. Último pago de seguridad social del proponente.

2. Experiencia
No Aplica
3. Capacidad financiera
No Aplica
4. Capacidad organizacional
No Aplica
5. Capacidad residual
No Aplica

Criterios para seleccionar la oferta más favorable

No Aplica

Análisis de riesgo y forma de mitigarlo

Documento adjunto – Anexo 2 - Matriz de Riesgos (elaborado conforme al Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, expedido por la Agencia Nacional para la Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente).

Garantías

No Aplica

Acuerdos comerciales aplicables

Colombia Compra Eficiente, en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, M-MACPC-14, en el literal D), último párrafo, establece: "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado."

Firma del responsable

CHRISTIAN LARRARTE QUIÑONES
Secretario Administrativo

Elaboró: Irma Mejorano – Técnico Administrativo (E)
Revisó: Dr. Christian Larrarte Quiñones

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS

La Secretaria Administrativa establece la matriz de riesgos del presente proceso contractual, realizando un análisis con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la Identificación del Riesgo en los Procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente, así:

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ

N°	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 el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación y Ejecución	Regulatorio	Modificación régimen de impuestos o normatividad	Afectaciones en las condiciones del contrato	1=Raro	1=Raro	2	Riesgo Bajo	Supervisor/Entidad	Realizar los ajustes que sean necesarios, conforme la nueva normatividad.	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	SI	Supervisor/Entidad	Desde el perfeccionamiento del contrato	Hasta el vencimiento del plazo o Acta de liquidación	verificación y seguimiento a la ejecución contractual	Mensual.
2	General	Interno	Ejecución	Regulatorio	Mal Uso de las instalaciones	Afecta el ingreso de los funcionarios	3	2	5	Medio	Supervisor/Entidad	Utilizar las instalaciones de manera adecuada	1	1	2	Bajo	NO	Supervisor/Entidad		Inmediato	Inmediato	A Diario
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños o perdidas de los bienes de propiedad del contratista, causados en el lugar de ejecución del contrato	Incumplimiento del contrato	2	1	3	Riesgo Bajo	Contratista	Asignación de responsables y establecer sistemas de aseguramiento de calidad	1	1	2	Bajo	No	Contratista	Desde el perfeccionamiento del contrato	Hasta el vencimiento del plazo o Acta de liquidación	verificación y seguimiento a la ejecución contractual	Permanente

TOCANCIPÁ TRABAJAMOS Para Ti

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

ANEXO
MATRIZ DE RIESGOS

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ

N°	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 el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Configuración de circunstancias externas que impiden el cumplimiento de las obligaciones contractuales	Dificultad para entregar la documentación en los tiempos estipulados	1	2	3	Bajo	Contratista - entidad	Identificación por parte de la supervisión del contrato y el contratista de las circunstancias externas que impiden el cumplimiento de las obligaciones, y plantear las alternativas de solución que permitan alcanzar lo planteado en el contrato. 2. En caso de que sea necesario, deberá ser ampliado el plazo de ejecución del contrato mediante otrosí con el fin permitir superarlas.	1	1	2	Bajo	Si	Entidad, Contratista y por parte del Supervisor	A la ocurrencia del hecho	A la modificación del contrato	En la ejecución contractual	Permanente

CHRISTIAN LARRARTE QIÑONES
Secretario Administrativo