ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 numeral 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011), reglamentado por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015 artículo 20 2.2.1.1.2.1.1 se realizan los presentes Estudios Previos, así:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Los fines esenciales del Estado se encuentran enunciados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia de 1991 así: *"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. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

En el mismo sentido el artículo 209 de la norma Superior consagra: *"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. (...)".*

El municipio posee dentro del inventario fiscal un área comercial aproximada de 57.23 m^2, ubicado en el primer piso del palacio municipal, misma que en la actualidad no se emplea en actividades propias de la administración por lo que en aras de atender los fines base del estado y contratación estatal se procede a disponer del área bajo la figura del arrendamiento, de manera que su usufructo sea clave para el cumplimiento de los intereses de la institución, materializando el aprovechamiento financiero y el recaudo efectivo de recursos que posibiliten la optimización en las condiciones administrativas de la entidad territorial fijándose recursos para la gestión y desarrollo de procesos de interés social.

El proceso de contratación directa, se encuentra contenido en el plan anual de adquisiciones para la correspondiente vigencia, el cual se puede ubicar con el siguiente código UNSPSC y descripción:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN

80131500	OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8va N°11-33 DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A.

2. DESCRIPCIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. OBJETO.

OTORGAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO, LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA CARRERA 8va N°11-33 CON UN ÁREA DE DISPOSICIÓN CORRESPONDIENTE A 57.23M^2 DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A.

2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN
Áreas	57.23 metros cuadrados (aproximadamente).
Características Arquitectónicas y Constructivas	-Se encuentra en buen estado, permitiendo su uso para las actividades que requiere desarrollar la comercializadora de prendas INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. - Se encuentra con suficiente ventilación y condiciones que permitan garantizar la aplicación de protocolos de bioseguridad. -El área a arrendar cumple con condiciones de distribución de espacios que permita la adecuada prestación de los servicios que

	presta INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. en el municipio. -El área a arrendar no presenta goteras o humedades que puedan afectar la salud del personal del Arrendatario, equipos o prendas de vestir u otras mercancías que se maneje.
Localización	El área a arrendar se encuentra en el primer piso del Palacio Municipal en una zona independiente y de fácil acceso a la comunidad, igualmente se ubica en autonomía de las oficinas de la entidad, lo cual no entorpece o pone en riesgo la prestación de los servicios públicos de la entidad estatal.
Normatividad	La localización del inmueble cumple con la norma vigente del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Chinchiná, según acuerdo municipal N° 33 de 1999.

2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

1) Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble arrendado para el funcionamiento para el ARRENDATARIO
2) Realizar oportunamente los arreglos locativos que se requieran en el inmueble cuando por razones los usos y deterioro natural se presentan daños en el mismo.
3) Elaborar la factura correspondiente a INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. por concepto del arrendamiento y enviarla mensual.
4) LA ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ no responderá por daños ocasionados por incendios, terremotos, explosiones, humedades, ni por animales que deterioren los espacios, ni de más contingencias que se pueden presentar.
5) Suministrar al ARRENDATARIO copia del presente contrato.
6) Estar atento a cualquier observación realizada por el arrendatario en el marco del desarrollo del presente contrato.

2.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Serán de cargo de INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A. en calidad de Arrendatario, además de las consagradas en la Ley conforme la naturaleza del presente Contrato, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1) Recibir el espacio objeto del presente contrato.
2) Pagar a la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, el valor estipulado en el presente contrato.
3) Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización

previa de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ.

4) Restituir el inmueble en las buenas condiciones en las que lo recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre lo cual se dejará constancia en el acta. Así mismo, estará al día por concepto de servicios públicos domiciliarios.
5) Realizar el pago mensual de los servicios públicos domiciliarios por su cuenta, toda vez que el servicio de energía eléctrica se encuentre debidamente independizado.
6) Constituir las pólizas y garantía a las que hubiera lugar.
7) No existirá ningún vínculo ni contractual ni laboral entre la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHICHINÁ con las personas que el arrendatario llegará a emplear.
8) Fumigar y desinfectar el espacio arrendado con la periodicidad establecida en las normas sanitarias y exhibir el correspondiente certificado.
9) Cumplir con las normas de bioseguridad y ambientales, vigentes. Así mismo deberá contar como mínimo con un extintor de incendios.
10) Implementar los mecanismos para dar cumplimiento a las normas que prohíben fumar en recintos cerrados.
11) Acatar las recomendaciones de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ, respecto de cualquier modificación que pretenda efectuar el arrendatario.
12) Acatar los requerimientos que haga el supervisor de la entidad.
13) Cumplir con las obligaciones que se derivan de los compromisos en la atención de política de Salud Ocupacional establecidos por el área de Talento Humano de la entidad.
14) Las demás que sean propias del contrato de arrendamiento según las normas establecidas por el código civil colombiano.

2.6. PLAZO.

La duración del presente contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN.

La modalidad de selección del contratista para el presente caso tal como lo establece la Subsección cuarta del Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11., corresponde a la contratación directa. Para el efecto la norma señalada refiere: *"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. ESTUDIO DEL SECTOR.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, acerca del deber de análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación y con el fin de materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, se realiza el siguiente análisis teniendo en cuenta el histórico de procesos con objeto contractual similar que se han adelantado de otras entidades estatales, según el Portal Web de Colombia Compra Eficiente; así como atendiendo al estudio de mercado, donde se obtuvieron los siguientes resultados:

4.1. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Después de revisada la información que reposa en el Municipio, se ha evidenciado que existe un proceso de similares características, a saber:

Nro. de Proceso	Tipo de Proceso	Objeto	Presupuesto	Contratante
CE-06-2021	Contrato de Arrendamiento	Arrendamiento de bien inmueble de propiedad de la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ.	$ 27.639.636	INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A

4.2. HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO:

Luego de investigar en el portal http://www.colombiacompra.gov.co/, procesos de contratación de otras Entidades similares a este tipo de servicio, se encontró que se han suscrito contratos cuyo objeto es igual o similar al de la presente contratación y cuyo valor varía considerablemente teniendo en cuenta los lugares y tiempo de duración de la relación contractual. A continuación, se enumeran algunos procesos de contratación suscritos durante vigencias anteriores:

Nro. de Proceso	Tipo de Proceso	Objeto	Presupuesto	Contratante

10-09-28-123- 2021	CONTRATACIÓN DIRECTA	EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 N° 8 – 58 PRIMER PISO Y 8 – 60 SEGUNDO PISO DEL BARRIO BELCAZAR DEL MUNICIPIO DE YUMBO - VALLE, CUYA DESTINACIÓN ES EL FUNCIONAMIENTO DE LA BIBLIOTECA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE YUMBO – VALLE	$61,497,803	VALLE DEL CAUCA - INSTITUTO MUNICIPAL DE CULTURA DE YUMBO

140-CAR-002- 2020	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, UBICADO EN LA CARRERA 30 N° 29 – 19 SECTOR CENTRAL, PARA DESARROLLAR EL PROGRAMA DE ATENCIÓN INTEGRAL A LA NIÑEZ EN LA LUDOTECA EXPERIMENTAL CON COMFENALCO ANTIOQUIA, FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE GESTIÓN SOCIAL Y OFICINA DE EMPLEO CON COMFENALCO, EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL	$40,000,000	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CARMEN DE VIBORAL
732- 2018	CONTRATACIÓN DIRECTA	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL USO EXCLUSIVO DEL PUESTO DE SALUD DEL CAPRICHO PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS ASISTENCIALES.	$4,000,000	GUAVIARE - E.S.E. RED DE SERVICIOS DE SALUD DE PRIMER NIVEL

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

Para establecer el valor del presente contrato se tuvo en cuenta el cumplimiento de las condiciones exigidas en el presente estudio previo sobre el bien que requiere disponer; el valor histórico pagado en procesos con necesidad similar y los incrementos fijados por el gobierno nacional, motivo por el cual esta entidad establece que el valor de referencia de este contrato es de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (30.000.000) que incluye los gravámenes tributarios a que haya lugar y demás costos relacionados con la ejecución del contrato.

Se señala además que, por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble de la entidad estatal, no se requiere contar con disponibilidad presupuestal.

6. FORMA DE PAGO

El Arrendatario pagará al Arrendador el valor del contrato en doce cánones cada uno por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($2.500.000).

7. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, para los procesos de contratación directa es necesario que la ALCALDIA MUNICIPAL DE CHINCHINÁ – Caldas, previamente haya verificado las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio, así como los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública examinando y cotejando las condiciones por las que el inmueble satisface las necesidades de los contratantes.

Se señala que la entidad otorga en arrendamiento el área del inmueble a INVERSIONES MERIZALDE RESTREPO S.A., en razón a que como persona jurídica legalmente constituida, cuenta con amplia trayectoria en el ejercicio de actividades de manufacturera, diseño, confección, distribución y comercialización de productos textiles, contando con el reconocimiento legal para ello por la autoridad competente, dando cumplimento satisfactorio a contratos de naturaleza similar efectuados con la entidad sin que se presente reparo alguno frente a la relación contractual, de igual forma la capacidad financiera para respaldar el cumplimiento del contrato, ha sido verificada por parte del personal de esta dependencia de acuerdo a los documentos allegados por el arrendatario.

ANÁLISIS DE RIESGO DE LA CONTRATACIÓN.

Se anexa matriz.

8. GARANTÍAS.

De conformidad con lo previsto por el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, la Subsección 4 artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la Circular Instructivo No. 0344 de fecha 6 de

diciembre de 2013 de Colombia Compra Eficiente, no es obligatoria la exigencia de garantías en este tipo de contratos.

Para el presente contrato no se exigirá garantía.

9. ACUERDO COMERCIAL.

Tal y como se establece en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

Dado en el Municipio de Chinchiná - Caldas a los veintiocho (28) días del mes de enero del año 2022.

RODRIGO FRANCO FRANCO
SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

Proyecto: María Camila García Gutiérrez / Asesora jurídica

MATRIZ DE RIESGOS

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	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	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	GENERAL	EXTERNO	PLANEACIÓN	REGULATORIO	NO FIRMA DEL CONTRATO	-Reajustes al contrato. -Falta de disponibilidad presupuestal. -Retraso en la ejecución del proyecto	1	1	2	BAJO	RESPONSABLE DEL ÁREA ENCARGADA	-Realizar un buen análisis del sector. -Estar revisando los cambios económicos y financieros que afecten al contrato Dar aplicación y cabal cumplimiento a los principios de selección objetiva y planeación para la escogencia del perfil idóneo para ejecutar el contrato.	1	1	2	BAJO	NO	RESPONSABLE DEL ÁREA ENCARGADA	En la planeación de la contratación	Al suscribir el acta de inicio	Planeación de la contratación	Diaria hasta que se suscriba el contrato
2	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	REGULATORIO	NO CUMPLIMIENTO CON EL PLAZO Y OBLIGACIONES Y/O ENTREGA DE PRODUCTOS PACTADOS	-Inicio de procedimiento administrativo para declarar el incumplimiento -Retraso en las actividades o proyectos propuestos del área y/o dependencia de trabajo	1	1	2	BAJO	CONTRATISTA	Seguimiento periódico al cumplimiento y ejecución del contrato	1	1	2	BAJO	SI	SUPERVISOR	Al inicio del contrato	A la terminación del contrato	-Seguimiento y comunicación con el contratista. -Presentacion oportuna y revisión detallada de los informes de ejecución.	Semanal