

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 1 de 12

PREVISIONES SOBRE LA RESPONSABILIDAD EN LA ELABORACION DE LOS ESTUDIOS PREVIOS¹

Los funcionarios de las dependencias del Ministerio del Trabajo, que adelanten la elaboración de los Estudios Previos, serán responsables por la veracidad de la información consignada en los mismos y así mismo dan fe que dicha información ha sido verificada. Así mismo, los estudios, diseños y proyectos requeridos para la contratación deberán haberse efectuado, con la debida antelación.

De otra parte, la información consignada en estos debe ser veraz, responsable, ecuaníme, suficiente y oportuna, aspectos que deben ser tenidos en cuenta en su elaboración.

Finalmente, las entidades y los servidores públicos responderán cuando adelanten contratación sin haber elaborado previamente los correspondientes diseños, estudios, planos y evaluaciones que fueren necesarios.

ESTUDIO PREVIO

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y deben permanecer contener los elementos que se indican en el presente documento.

¹ De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, artículo 25 numeral 12 y artículo 26 numeral 3 y en la Ley 1150 de 2007 artículo 8.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 2 de 12

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Dentro de la estructura del Ministerio, a la Subdirección Administrativa y financiera, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 34 del decreto 4108 de 2012, prevé, entre otras funciones de la Subdirección las señaladas en los siguientes numerales: 1. dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, servicios y actividades en materia de servicios al ciudadano, gestión documental y contratación. 2. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaria General, la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad. 3. Coordinar y controlar las actividades relacionadas con proveedores, adquisición, almacenamiento, custodia, distribución e inventarios de los elementos, equipos y demás bienes muebles e inmuebles necesarios para el funcionamiento de la entidad.

El Ministerio del Trabajo Territorial Antioquia, para el cumplimiento de sus objetivos, su misión institucional, debe prestar un eficiente y oportuno servicio a la comunidad mediante la efectividad de los procesos y procedimientos administrativos, operativos y demás funciones inherentes a la entidad, para lo cual requiere contratar el arrendamiento de los locales donde están ubicadas las sedes del ministerio del trabajo en los diferentes municipios del departamento de Antioquia.

Que por la necesidad del servicio y por los escasos de oferta de inmuebles en los diferentes municipios donde están ubicadas las sedes del Ministerio del Trabajo se hace necesario contratar directamente con los mismos propietarios que vienen de años anteriores, con el servicio solicitado se pretende satisfacer las necesidades de la entidad, por lo tanto, se requiere contratar con una persona jurídica o natural que pueda proporcionar los servicios de arrendamiento de inmuebles necesarios para la entidad acorde a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 de la ley 1150.

a. ALCANCE DEL OBJETO

Arrendamiento de inmueble para el funcionamiento de la inspección de trabajo del municipio de RIONEGRO.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 3 de 12

b. CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR

De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, el objeto a contratar se identifica en el cuarto nivel del sistema de clasificación en mención así:

ITEM	GRUPO	CLASIFICACION UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
1	F	SERVICIOS	80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas, y servicios administrativos.	8130000 Servicios inmobiliarios.	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

2. CONDICIONES TÉCNICA EXIGIDAS

a. Obligaciones específicas

N/A

3. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

DERECHOS:

1. Recibir oportunamente el pago en la forma estipulada en este contrato y a que el valor intrínseco del mismo no se altere o modifique durante su vigencia.
2. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de este contrato y sanción para quien los vulnere.

OBLIGACIONES:

Además de las facultades y obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y modificatorias, **EL ARRENDADOR** se obliga a:

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 4 de 12

1. Disponer del inmueble el cual tiene un área construida 37.27 m2.
2. Garantizar el buen uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de terceros.
3. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante.
4. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo.
5. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
6. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
7. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la ley de discapacitados No. 361 del 7 de febrero de 1997, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación de integración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
10. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo inmediato de todos y cada uno de los inmuebles contratados, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades competencias del Ministerio. Si transcurridos tres (3) días calendario contados a partir de la fecha y hora de

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 5 de 12

recibo de la solicitud de mantenimiento y/o reparación, sin que el arrendador haya dado solución a lo solicitado, la entidad podrá realizar tanto el mantenimiento como las reparaciones necesarias, las cuales serán descontadas del valor del canon de arrendamiento inmediatamente siguiente. El arrendador acepta de antemano el valor por el cual la entidad realizará el mantenimiento y/o corrección prevista en esta obligación; dicho valor en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto del canon mensual correspondiente. Ante el acontecimiento de esta circunstancia el arrendador deberá explicar por escrito las razones por las cuales no le fue posible atender en su debida oportunidad la solicitud realizada por la entidad, las mejoras útiles y suntuarias siempre requerirán autorización previa y por escrito del arrendador.

11. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
12. Realizar los inventarios y la verificación del estado y cantidad del inmueble y los bienes tomados en arriendo por el Ministerio, dentro del quinto (5) día hábil anterior al vencimiento del plazo de ejecución del contrato. El documento correspondiente, previa contratación y firma por parte del interventor, hará parte integrante del acta de devolución del inmueble y bienes arrendados, el día de vencimiento del plazo de ejecución estipulado en el contrato.
13. Disponer de un número celular, una línea fax y una cuenta de correo electrónico, con el objeto de que se atienda los requerimientos del Ministerio en forma oportuna, así como informar el nombre de la persona debidamente autorizada para mantener contacto con la institución.
14. Garantizar la calidad del inmueble y de los servicios contratados y responder por ellos, acorde con lo establecido en el artículo 5 numeral 4 de la ley 80 de 1993.
15. Asegurara el cumplimiento de normas de seguridad, demarcación de sitios de acceso, evacuación, señales internas, equipos de extinción de incendios en las áreas comunes.
16. Proporcionar baños de servicio, con baterías independientes para mujeres y hombres.
17. Cumplir con los pagos de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y los aportes a las cajas de compensación familiar, SENA e ICBF.
18. realizar de manera oportuna el pago de impuestos tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
19. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 6 de 12

CLÁUSULA SÉPTIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL MINISTERIO. En desarrollo del presente contrato tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor dispuesto una vez el arrendador haya presentado la factura respectiva avalada por el supervisor.
2. El Ministerio Cancelara en su debida oportunidad el servicio de telefonía fija.
3. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
4. Actualizar y revisar los precios, para adoptar las medidas necesarias cuando se produzcan fenómenos que alteren el equilibrio económico del contrato.
5. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra el Ministerio del Trabajo en desarrollo del contrato.
6. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

a. Lugar de cumplimiento y domicilio contractual

El domicilio contractual será el MINISTERIO DEL TRABAJO – Dirección Territorial de Antioquia, ubicado en la Carrera 56A No 51 – 81. Barrio San Benito de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia.

4. EL VALOR DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

El valor del contrato se estima en **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVL MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M.L (\$ 2.449.680, 00)**, incluidos el IVA y todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

a. Imputación Presupuestal

El Ministerio del Trabajo pagará al Contratista el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No del 2 de enero 2019 por la suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M.L (\$ 15.629.656, 00)**, expedido por El Ministerio del Trabajo.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 7 de 12

b. Justificación del Valor del Contrato

La Dirección Territorial de Antioquia del Ministerio del Trabajo cuenta sedes en diferentes municipios del Departamento de Antioquia, la oferta en estos municipios de acuerdo a las necesidades del Ministerio es muy limitada, por esta razón se requiere que las sedes actuales sigan funcionando en los mismos locales que vienen de años anteriores.

c. Forma de pago

Se harán pagos mensuales por el valor del canon de arrendamiento, previa presentación por parte del arrendador de la factura correspondiente, dicho pago se hará con sujeción al PAC y su giro respectivo por parte de la Tesorería del Ministerio del Trabajo, además se deberá presentar el pago del último mes de los aportes al SSSI.

d. Plan anual de adquisiciones

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios y Obras.

¿Existen vigencias futuras?

Si ☐ No ☒

5. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato vence el 30 de abril de 2019.

6. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número:

Fecha: Enero 2 de 2019

Valor: \$ 15.629.656, 00

Concepto: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCION DE TRABAJO DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD DIRECTA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 8 de 12

NOTA: El valor del presente contrato es de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M.L (\$ 2.449.680, 00),**

7. REQUISITOS HABILITANTES

N/A

8. EXPERIENCIA:

N/A

9. RIESGOS

N/A

10. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo de un funcionario de la Dirección Territorial de Antioquia designado por el director.

11. GARANTIAS

N/A

DIRECTOR TERRITORIAL	 NICOLAS DEL VALLE BERRIO
----------------------	---

Elaboró: María Victoria Escobar C.
Revisó y Aprobó: Nicolas D.B