ESTUDIO PREVIO NÚMERO CD-002 DE 2019

ESTUDIO PREVIO PARA CELEBRAR EL CONTRATO QUE TIENE POR OBJETO "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO DEL MUNICIPIO DE MELGAR - TOLIMA DEL MINISTERIO DEL TRABAJO, DEL 1° DE ENERO AL 30 DE ABRIL DE 2019".

I. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Dirección Territorial del Tolima, no cuenta con un inmueble propio para el funcionamiento de la inspección de trabajo del municipio de Melgar – Tolima, quien adicionalmente presta sus servicios a las poblaciones de Carmen de Apicalá, Cunday, Icononzo y Villarrica – Tolima.

Para la prestación del servicio los funcionarios requieren instalaciones acordes con las necesidades de atención al público luminosidad, ventilación y accesibilidad. Adicionalmente el inmueble debe cumplir condiciones como tener acceso para la población discapacitada y usuarios de la tercera edad, así como mujeres en estado de embarazo y encontrarse en lo posible en una zona céntrica de la ciudad.

Por lo tanto, se hace necesario iniciar el proceso de contratación directa para la adquisición de un inmueble en arrendamiento, para el periodo del 1° de enero al 30 de abril de 2019.

Con lo antes expuesto, se justifica la necesidad de adelantar el proceso de contratación directa, teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar, con las especificaciones y requisitos que se describen más adelante.

II. DESCRIPCION DEL OBJETO, CON SUS ESPECIFICACIONES TECNICAS ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1 Descripción del Objeto a contratar

El objeto consiste en: **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO DEL MUNICIPIO DE MELGAR - TOLIMA DEL MINISTERIO DEL TRABAJO, DEL 1° DE ENERO AL 30 DE ABRIL DE 2019"**.

2.2 Especificaciones Técnicas

Para la ejecución del contrato, el arrendador deberá dar cumplimiento a los siguientes requerimientos:

- Entregar el bien inmueble objeto del contrato.
- El bien inmueble debe contener las siguientes características:
  1. Acceso a discapacitados

2. Sala de espera
3. 2 oficinas (o en su defecto un espacio amplio donde se puedan acondicionarse dos puestos de trabajo)
4. 1 baño (hombres y damas)
5. Cafetería (opcional) y lugar para habilitar el archivo

Requisitos Técnicos mínimos: El arrendador deberá diligenciar la ficha técnica y deberá cumplir con la totalidad de los requerimientos señalados a continuación, marcando con una X en la casilla de cada uno de los literales si cumple o no con lo requerido.

Requisitos y obligaciones mínimas	**Cumple**	**No Cumple**
Inmueble en condiciones de funcionamiento para que en el funcione las Instalaciones de la Oficina de la Inspección de Trabajo de Melgar - Tolima		
El inmueble debe cumplir con las disposiciones de accesibilidad para discapacitados.		
El inmueble debe estar ubicado en una zona central de la municipalidad.		
La construcción del inmueble debe ser en material de ladrillo cemento con recubrimiento en placa de concreto y/o tejas con cielo falso y/o material térmico aislante		
El inmueble debe contar con instalaciones eléctricas, corta circuitos, polo a tierra e instalaciones sanitarias adecuadas para el funcionamiento.		
El inmueble debe contar con puertas y ventanas con la seguridad que se requiera para garantizar los elementos de la oficina.		
El inmueble debe contar con suficientes entradas de iluminación y ventilación natural		
El inmueble debe encontrarse libre de fuentes de humedad.		

NOTA: Estas especificaciones técnicas se entiende aceptadas con la presentación de la oferta por el arrendador.

Estudio de Mercado:

De conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, se tomará como única consideración las condiciones del mercado ya establecidas en el proceso de contratación desde el año

2013, teniendo en cuenta que durante esa vigencia se contrató por la suma de Un millón doscientos cuarenta y ocho mil pesos m/cte. **($1.248.000.oo).** Para el año 2014, en el cual se estimó para el mismo inmueble un incremento del 4% para la contratación, pactado entre el arrendador y arrendatario por tratarse de un local comercial, lo cual arrojo la suma de Un millón doscientos noventa y siete mil novecientos veinte pesos m/cte. **($ 1.297.920.oo)**; Para el año 2015, el Canon de arrendamiento fijado por el arrendador fue por la suma de Un millón trescientos mil pesos m/te **($1.300.000.oo)**, corresponde a un incremento apenas del 0.16%,respecto al año 2014; Para el año 2016, el Canon de arrendamiento fijado por el arrendador fue por la suma de Un millón trescientos mil pesos m/te **($1.300.000.oo)**, corresponde a un incremento apenas del 0.16%,respecto al año 2014; Para el año 2016, el incremento en el canon de arrendamiento fijado por el arrendador, fue del 4.5% mensual, para un valor de Un millón trescientos cincuenta y ocho mil quinientos pesos m/cte ($ 1.358.500.oo) mensuales, valor tal, que frente al IPC de los meses de Noviembre de 2014 a Noviembre de 2015 (6.39%) lo ubica como un incremento muy modesto, teniendo en cuenta que el local cuenta con un área de 42 metros cuadrados y se trata de un inmueble comercial ubicado en el centro del municipio. Para el año 2017, el incremento en el canon de arrendamiento, fue de 5.75%, valor correspondiente al IPC año 2016, para un valor mensual de un millón cuatrocientos treinta y seis mil seiscientos catorce pesos m/cte **($1.436.614.oo).** Para el año 2018, el incremento sugerido por el Ministerio del Trabajo y aceptado por el Arrendador corresponde al IPC acumulado al cierre del año 2017, del 4.09%, para un valor mensual de un millón cuatrocientos noventa y cinco mil trescientos setenta y dos pesos m/cte **($1.495.372.oo)**. Para el año 2019, de manera concertada y como producto de las restricciones presupuestales emprendidas por el Ministerio del Trabajo, el arrendador acepta que el canon mensual de arrendamiento tenga el mismo valor correspondiente al año 2018, es decir, no hay incremento alguno en el canon de arrendamiento para el año 2019.

III. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

La relación jurídica que se creará es un Contrato de Arrendamiento, el cual se rige en su integridad por las normas de Contratación Pública, el decreto 1510 de 2013, y la Subsección 4, Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. En ausencia de tal regulación por las disposiciones civiles, comerciales, y demás vigentes aplicables.

IV. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El proceso de selección es el previsto en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, Artículo 2, numeral 4 literal i del Decreto 1150 de 2007, el decreto 1510 de 2013 y la Subsección 4, Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

V. VALOR ESTIMADO DE LA CONTRATACION

De acuerdo con los estudios económicos y de costos realizados el valor estimado de la contratación es de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ($ 5.981.488.oo) M/CTE,** que incluye los impuestos, tasas, contribuciones, gastos de legalización, gastos de administración del inmueble, demás costos directos e indirectos a que haya lugar, y todos los necesarios para la celebración y total ejecución del contrato.

Para atender la contratación que resulte del presente proceso de selección el Ministerio del Trabajo Dirección Territorial Tolima, cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal: No.119 del 2 de enero de 2019, cuyo valor total es de **DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($ 12.854.932.oo),** para atender los 4 meses, de 1° de enero al 30 de abril de 2019, expedido por el Perfil Presupuesto de la Dirección Territorial de Tolima.

VI. ANÁLISIS TÉCNICO SOBRE LA ADECUACIÓN DEL CONTRATO AL PLAN DE COMPRAS, PLANES DE INVERSIÓN, PRESUPUESTO.

Esta contratación se encuentra prevista en el Plan de Compras de la presente anualidad, habiéndose apropiado los recursos dentro del presupuesto del Ministerio del Trabajo para el año 2019 y una vez legalizado deberá ser registrado en el Plan Anual de Adquisiciones, en la página habilitada por el Ministerio del Trabajo para tal fin.

VII. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Se dará cumplimiento a lo establecido en el proceso de selección previsto en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, Artículo 2, numeral 4 literal i del Decreto 1150 de 2007, el articulo 73 y los numerales 1 y 2 del artículo 83 del Decreto 1510 de 2013.

VIII. FORMA DE PAGO

EL MINISTERIO, cancelará el valor del contrato de la siguiente forma: Canon de arrendamiento mensual máximo aproximado por la suma de **UN MILLON CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($1.495.372.oo),** con corte al 30 de cada mes, pagaderos dentro de los primeros quince (15) días del mes siguiente.

PARAGRAFO PRIMERO: Para los pagos **EL CONTRATISTA** deberá presentar la factura o cuenta de cobro para el cobro del arrendamiento mensual y el supervisor adjuntará el respectivo informe de supervisión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos a que se refiere la presente cláusula quedarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja PAC y se realizarán dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de solicitud de cupo de giro, por parte de la Tesorería del Ministerio de Trabajo a la Dirección Nacional del Tesoro.

PARÁGRAFO TERCERO: Los servicios de energía, acueducto y alcantarillado y teléfono e internet serán a cargo de El Ministerio del Trabajo según consumo.

PARÁGRAFO CUARTO: El canon de arrendamiento estará sujeto a las retenciones a que haya lugar por parte del Ministerio de Trabajo en su calidad de agente retenedor. Si el arrendador pertenece al régimen común se le practicará la respectiva retención de IVA.

IX. DOCUMENTOS EXIGIDOS

Carta de presentación del arrendador con los datos del inmueble
Formato de especificaciones técnicas mínimas del numeral 2.2.1
Certificado de antecedentes fiscales y disciplinarios
Certificado de tradición y libertad del inmueble
Cedula de ciudadanía del arrendador
Formato de pagos

X. DURACIÓN: La duración del contrato será de cuatro meses (4) meses contados a partir del 1° de enero del 2019.

XI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

EL CONTRATISTA, en desarrollo del presente Contrato, tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

1) Entregar el inmueble en las condiciones que se requieren en la presente convocatoria.
2) Efectuar las adecuaciones que se requieran según se le manifieste en el acta de entrega.
3) cumplir estrictamente con las obligaciones de carácter laboral y de seguridad social con los trabajadores que presten los servicios, con ocasión de los requerimientos que se le efectúen
4) Permitir y Garantizar el uso del inmueble de manera pacífica al Ministerio del Trabajo Dirección Territorial del Tolima, Inspección de Trabajo de Mariquita Tolima.
5) Atender las observaciones y sugerencias que le formule el Ministerio.
6) Las demás que se puedan derivar de acuerdo con la naturaleza del presente contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL MINISTERIO:

El Ministerio en desarrollo del futuro CONTRATO tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

1) Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado lo cual será verificado por el supervisor del contrato.
2) Pagar oportunamente a EL CONTRATISTA los valores que se establezcan en el CONTRATO.
3) Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
4) Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias, para lo cual la supervisión dará aviso oportuno al MINISTERIO, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

5) Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión de la presente contratación.
6) Repetir contra los servidores públicos, EL CONTRATISTA o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar, como consecuencia de la presente Contratación.
7) Supervisar el desarrollo y ejecución del contrato, y acceder a los documentos e información que soportan la labor del contratista.
8) Solicitar y recibir información técnica respecto del bien inmueble en desarrollo del objeto del contrato.
10) Asignar un supervisor, a través del cual el Ministerio mantendrá la interlocución permanente y directa con el interlocutor designado por el Contratista.

En todo caso el contratista se compromete a mantener indemne a la Dirección Territorial y al Ministerio del Trabajo frente a cualquier daño, hecho u omisión generado dentro de la actividad contractual

XII PRODUCTOS

En desarrollo del presente Contrato, **EL CONTRATISTA**, entregará el bien inmueble establecido en la presente invitación

Expedido en la ciudad de Ibagué (Tolima), a los dos (2) días del mes de enero de 2019.

Original Firmado

ELIO FABIO RODRIGUEZ MEDOZA
Director Territorial de Tolima

Transcriptor: D. Ricardo
Elaboró: D. Ricardo.
Revisó/Aprobó: E. Rodriguez