ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE QUE PERMITA ALBERGAR A LOS FUNCIONARIOS DE LA INSPECCION DE TRABAJO DE PLATO

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, el cual se establecen los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el sector Administrativo de Trabajo, determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo y en su artículo primero señala que el objetivo es la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente a través un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.

El Ministerio del Trabajo fomenta políticas y estrategias para la generación de empleo estable, la formalización laboral, la protección a los desempleados, la formación de los trabajadores, la movilidad laboral, las pensiones y otras prestaciones.

Al respecto, cabe señalar que 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, que 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 servicio al ciudadano, gestión documental y contratación; 13. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, **la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad.** 23. Apoyar, coordinar y controlar la gestión administrativa y financiera en las Direcciones Territoriales y Oficinas Especiales.

La Inspección de Trabajo de Plato no cuenta con sede propia para su funcionamiento, por lo que se requiere un inmueble en arrendamiento, para la prestación del servicio en la citada inspección.

Por lo anterior, la Direccion Territorial del Magdalena del Ministerio del Trabajo mediante contrato de arrendamiento número PCNTR 461455 celebrado entre la Dirección Territorial del Magdalena del Ministerio del Trabajo y el señor **EUSTAQUIO TORRES PETRO**, arrendó un inmueble ubicado en la carrera 14 5-46 local 1 de Plato. El cual permite albergar a los funcionarios de la Inspección de Trabajo de Plato, para su debido funcionamiento durante el periodo comprendido entre los meses de 1 de julio hasta el 31 de diciembre del 2018.

Razón por la cual, se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito.

II. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Dirección Territorial del Magdalena del Ministerio del Trabajo en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades de la Inspección de Trabajo de Plato, tomará en arriendo el inmueble que permita el adecuado funcionamiento y servicio de esta Inspección. A través de contratación directa.

Dada la naturaleza y el deber legal de su cumplimiento, para esta contratación, no es supuesta la falta de recursos físicos y/o humanos por parte del Ministerio.

III. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES Y CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO: Arrendar las instalaciones para el funcionamiento de la Inspección de Trabajo de Plato, inmueble ubicado en la carrera 14 5-46 local 1 de Plato.

1. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El término de duración del presente contrato es a partir del 1 de enero del 2019 y hasta el 30 de abril de 2019, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de recibo a satisfacción del inmueble.

2. **VALOR:** El valor del contrato será por la suma de **UN MILLON NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS ML ($1.937.944.00),,** que incluye todo costo directo e indirecto para la total ejecución del objeto contractual. Para el efecto, el valor del arriendo mensual, incluido el IVA es de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($484.486.00).**

   PARÁGRAFO: Para el presente estudio previo se tomó el valor mensual del contrato del año anterior.

3. **FORMA DE PAGO: EL MINISTERIO**, pagará al **CONTRATISTA** el valor del canon del Arrendamiento dentro de los diez primeros días de cada mes, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

   Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

   PARÁGRAFO: **EL ARRENDADOR** deberá presentar la factura que contenga los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren o el documento que haga sus veces. Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los documentos requeridos para el pago y/o se presenten de manera incorrecta, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último documento y/o se presente en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos, serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Además de las facultades y obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y modificatorias, **EL CONTRATISTA** se obliga a:

1. 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.
2. 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.
3. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo.
4. 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.
5. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
6. 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.
7. 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.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo inmediato del inmueble contratado, 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 transcurrido tres (3) días calendarios contados a partir de la fecha y hora de 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.

10. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. Asegurar el cumplimiento de normas de seguridad, demarcación de sitios de acceso, evacuación, señales internas, equipos de extinción de incendios en las áreas comunes.
15. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
16. Allegar a la firma del contrato la escritura pública, por medio de la cual se reglamenta la propiedad horizontal del inmueble a arrendar.
17. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

5. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

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. Cancelar en su debida oportunidad los servicios públicos de energía, agua, alcantarillado, aseo y telefonía fija.
3. Exigir al contratista 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.
7. Pagar según lo pactado la factura que presente el contratista.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Articulo 2.2.1.1.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. *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.

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arriendo.

7. ANÁLISIS DEL VALOR DEL CONTRATO

Para establecer el presupuesto oficial para la presente contratación, se toma como base el valor pagado mensualmente en el contrato del año anterior.

NUEVO CONTRATO 2019		
DESDE EL 1 DE ENERO DE 2019	**HASTA 30 DE ABRIL DE 2019**	**TOTAL**
$ 484.486	**$1.937.944**	**$1.937.944**

8. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, se establecen como riesgos previsibles y que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, los siguientes:

	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EQUILIBRIO ECONÓMICO
General	Externo	Contratación y Ejecución	Sociales o Políticos	Cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles. Se trata de cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.	Que la necesidad del contrato desaparezca. Que sea necesario modificar acciones, del contrato. Que se requiera ampliar el plazo del contrato	Raro (puede ocurrir excepcionalmente) Valoración 1	Insignificante Valoración 1	2	Riesgo Bajo	NO
General	Externo	Contratación y Ejecución	Riesgos Regulatorios	Nueva normatividad de obligatorio cumplimiento para el contratista, durante el tiempo de ejecución del contrato (tributaria, seguridad social, etc.).	Se trata cambios en la legislación que pudieran afectar por una parte los recursos girados por el contratante y por la otra las obligaciones económicas que debe asumir el contratista para el cabal cumplimiento del objeto contratado.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente) Valoración 1	Insignificante Valoración 1	2	Riesgo Bajo	NO

9. GARANTIA ÚNICA

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 de Decreto 1082 de 2015",. En la contratación directa la exigencia de garantía no es obligatoria". Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato

10. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA

En caso de incumplimiento total, defectuoso o parcial, al final del término de ejecución del contrato de las obligaciones a cargo del Arrendador, éste pagará al Ministerio del Trabajo a título de pena y estimación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor del contrato. En el evento que los perjuicios superen el valor estimado en esta cláusula, el Ministerio adelantará las acciones pertinentes para lograr su cobro imputando el valor pagado a dichos perjuicios. Lo dispuesto en la presente cláusula también podrá ser aplicado en el evento en que en cualquier momento de ejecución del contrato el monto de la totalidad de las multas sucesivas impuestas por el Ministerio iguale al diez por ciento (10%) del valor del contrato.

11. PLAN DE ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Se deja constancia que esta contratación, se encuentra prevista en el Plan de adquisición de bienes y servicios del Ministerio para la presente anualidad.

12. SUPERVISION

Estará a cargo del Inspector de Trabajo de Plato.

CLAUDIA LUZ LOPEZ RAMOS
DIRECTORA TERRITORIAL DEL MAGDALENA