

PROCESO DE SELECCIÓN CONTRATACION DIRECTA No. BOL-MIC-006 de 2022

ESTUDIOS PREVIOS

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR, PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DE BOLIVAR DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA

En desarrollo a lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1510 de 2013, la Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República presenta el Estudio Previo con el objetivo de lograr la contratación de “CONTRATACION DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA BOLIVAR, PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DE BOLIVAR DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA”, de conformidad con las reglas y parámetros establecidos en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, y Decreto 1510 de 2013, dentro de los parámetros de conveniencia y oportunidad para llevar a cabo una contratación directa.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

La Constitución Política de 1991 en su artículo 267 establece: “La vigilancia y el control fiscal son una función pública que ejercerá la Contraloría General de la República, la cual vigila la gestión fiscal de la administración y de los particulares o entidades que manejen fondos o bienes públicos, en todos los niveles administrativos y respecto de todo tipo de recursos públicos.”

La Contraloría General de la República, Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar, se encuentra ubicada en la calle 32 B No. 8 A 50, Centro de la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., Sector La Matuna, en el Edificio Concasa, construcción de 20 pisos de los cuales los pisos 18, 19 y 20 son ocupados por la Gerencia Departamental con 124 funcionarios para cumplir los objetivos misionales, estratégicos y de apoyo asignados a la Contraloría General de la República y además es ampliamente visitada por la ciudadanía.

En las instalaciones locativas mencionadas funcionan las áreas misionales, estas no son suficientes para la ubicación de los archivos documentales central y de gestión, del almacén y para la custodia de algunos bienes. por consiguiente, es menester adelantar los estudios previos para atender esta necesidad.

2. OBJETO A CONTRATAR.

2.1. Descripción del objeto a contratar:

La Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República, tiene su sede principal en el Edificio CONCASA, pisos 18, 19 y 20, espacio físico que no dispone de espacios libres en los cuales se pueda ubicar el archivo central y de gestión y el espacio destinado para el almacén, por lo que requiere contratar en forma proceso abreviado de mínima cuantía el arrendamiento de un inmueble para su funcionamiento.

2.2 Clasificador de Bienes y Servicios:

De acuerdo al Clasificador de Bienes y Servicios de Colombia Compra Eficiente, el objeto antes mencionado, se encuentra inmerso en el Código UNSPSC 80131502 que se describe como sigue:

Servicios de almacenaje de documentos

2.3 Especificaciones el contrato:

Plazo. El contrato del arrendamiento solicitado tendrá una duración de ocho (08) meses, contados a partir del 1 de Mayo de 2022, previa expedición del respectivo registro presupuestal.

Forma de pago. El pago del valor del contrato se realizará por mensualidades vencidas, para lo cual se requiere previamente la presentación de la factura o documento equivalente, certificación bancaria y certificación del pago de aportes parafiscales.

Dicho pago se efectuará previo el trámite administrativo y presupuestal a través de la Gerencia Administrativa y Financiera de la Contraloría General de la República y previa programación en el PAC - Plan Anual mensualizado de Caja.

Supervisión del contrato: De conformidad con lo preceptuado en el Artículo 24 de la Resolución Organizacional No. 0191 del 11 de febrero de 2015, expedida por el Contralor General de la República, la supervisión estará a cargo del personal directivo de la Gerencia, quien podrá apoyarse para el cumplimiento de su labor en funcionarios y/o contratistas que tengan la idoneidad para cumplir dicha labor.

La asignación debe recaer sobre la nominación del cargo, de modo que la función no sufra solución de continuidad cuando los funcionarios respectivos sean reemplazados por otros.

El supervisor de apoyo verificará la ejecución idónea y el cumplimiento del objeto y obligaciones contractuales de acuerdo con las normas que rigen la responsabilidad en materia de supervisión contractual, quien deberá cumplir con las disposiciones del artículo 25 de la Resolución Organizacional No. 0191 del 11 de febrero de 2015 y demás normas legales sobre la materia.

Lugar de ejecución. El lugar de ejecución del contrato es el municipio de Cartagena D.T. y C., Departamento de Bolívar.

3. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS:

Características del inmueble objeto de arrendamiento:

- Oficina amplia y parqueadero ubicado en la zona centro de la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C., en el sector de La Matuna en donde se encuentra localizada la sede principal de la Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República pues con esto se facilita la comunicación y los trámites propios en el cumplimiento de los procesos misionales.
- Condiciones locativas: Debe contar con iluminación natural, luminarias suficientes y en buenas condiciones de funcionamiento, ventilación natural adecuada y aires acondicionados en funcionamiento, pisos, paredes, cielo raso, puertas y ventanas en buenas condiciones, por lo menos una unidad sanitaria en funcionamiento, servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado (las áreas comunes deben contar con servicio de energía).
- Área de entre 67 y 68 m2.
- Vigilancia de la Edificación: Condiciones de seguridad con vigilancia de 24 horas

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA SELECCIÓN

El presente proceso de contratación, se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, Ley 80 de 1993, Decreto Número 1082 de 2015, Subsección 4 Contratación Directa, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles.

5. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

5.1. ANALISIS ECONÓMICO TECNICO Y LEGAL

ANALISIS ECONOMICO

La Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República, con base en la necesidad de disponer de un inmueble para el funcionamiento del archivo central, archivo de gestión, almacén y ubicación de bienes muebles de la Gerencia y además del parqueadero para la protección y cuidado del vehículo a cargo de la Gerencia, que se encuentran ubicados en la oficina 1702 del Edificio Banco del Estado, se realizaron cotizaciones del mercado, las cuales forman parte integral del presente estudio según formato anexo.

ITEM	NOMBRE DEL INMUEBLE	DIRECCIÓN	DIRECCIÓN ELECTRÓNICA	ÁREA EN M ²	VALOR TOTAL	IVA	VALOR PROMEDIO DEL METRO CUADRADO	INCLUYE PARQUEADERO
1	OFICINA	LA MATUNA	https://casas.mitula.com.co/searchRE/nivel1-Bol%C3%ADvar/nivel2-Cartagena/fecha-1590789600000/orden-0/op-2/tipo-Oficina/m2_min-183/imagenes-true/q-Cartagena	251	11.600.000	?	46.215	NO
2	OFICINA	CENTRO	https://www.araujoysegovia.com/inmueble-arriendo/oficina-en-arriendo-en-cartagena/c56382	427	16.840.000	?	39.438	NO
3	OFICINA	CENTRO CODIGO 665239 - ABITARE	https://www.abitare.com.co/properties/oficina-codigo-665-239/	110	2.000.000	?	18.182	NO
4	OFICINA	CENTRO CODIGO 4785530 - FINCARAIZ.COM	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/cartagena/centro-det-4785530.aspx	96	4.500.000	?	46.875	NO
5	OFICINA	BANCO DEL ESTADO	CHEDIAK BARBUR E HIJOS & CIA S EN C	183	6.291.130	SI	34.378	SI

En razón a que la ubicación del inmueble actualmente ocupado cumple con las condiciones de iluminación, ambientales, seguridad y el área disponible permite la disposición de cajas con expedientes que se trasladan cada año al archivo para atender la necesidad actual, se considera un inmueble favorable para la Gerencia. Adicionalmente, este inmueble cuenta con parqueadero privado, cubierto e incluido en el valor actual de arrendamiento.

ANÁLISIS LEGAL

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Por su parte el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece lo siguiente:
“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.

6. PRESUPUESTO DE LA CONTRATACION

La Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República cuenta con recursos presupuestales en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 74322 de fecha 2022-01-26, rubro presupuestal Servicios Inmobiliarios A-02-02-02-007-002 por valor de \$ 28.050.000 que cubre el período comprendido entre el 2022-05-01 y el 2022-12-31, incluido IVA y todos los impuestos y retenciones que por ley se causen.

7. INDEMNIDAD

El arrendador está en la obligación de mantener a la CONTRALORIA libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros.

8. LUGAR DE CONSULTA DE LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Como quiera el presente proceso de contratación se está llevando a cabo en tiempo declarado como de emergencia sanitaria por el Gobierno Nacional con ocasión de la pandemia originada en el COVID - 19, la Gerencia Departamental Colegiada de Bolívar de la Contraloría General de la República ubicada en la calle 32 A No. 8 A 50 no tiene abiertas sus oficinas ya que mediante Circular No. 11 de 2020 emanada del Despacho del Señor Contralor General de la República se establecieron otras modalidades para el desarrollo de las actividades misionales y de apoyo entre las que se cuenta el trabajo en casa, la consulta de los estudios previos así como el proceso de contratación podrá ser consultado a través de la página de Colombia Compra Eficiente <https://www.colombiacompra.gov.co>

Cartagena, 13 mayo de 2022.

ORIGINAL FIRMADO

ELIECER MARTINEZ ORTEGA
Gerente Departamental de Bolívar

Proyectó: Yefri Soto Fuentes – Profesional Universitario grado 01