ESTUDIO PREVIO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*", se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato. Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 del 2015: *"La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener lo siguiente: 1. La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación. 2. La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios. 3. Las condiciones técnicas exigidas. 4. El valor estimado del contrato y su justificación. 5. El plazo de ejecución del contrato. 6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación."*

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El artículo 4 del acuerdo No 1091 del 2021, INFIMANIZALES tiene por objeto el "FOMENTO, LA PROMOCIÓN Y CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO ADMINISTRATIVO, ECONÓMICO, SOCIAL, URBANÍSTICO, RURAL, CULTURAL, DEPORTIVO, FINANCIERO, TURISTICO Y FISICO-AMBIENTAL MEDIANTE LA PRESTACION DE SERVICIOS DE CREDITO, FINANCIACION, ADMINISTRACION DE BIENES E INVERSIONES, GESTION INTEGRAL DE PROYECTOS, ACTIVIDADES DE INVERSION, ASESORIAS Y EVENTUALMENTE DE OTROS, EN FAVOR DE OBRAS DE SERVICIO PUBLICO QUE SE ADELANTEN EN EL PAIS, DE PREFERENCIA LAS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES Y LAS DE INTERES COMUN EN EL TERRITORIO NACIONAL".

El Acuerdo No. 1091 del 09 de agosto de 2021 "Por el cual se reforman los estatutos del Instituto de financiamiento, promoción y desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES - establecimiento público de orden municipal, y se dictan otras disposiciones", en su **Capítulo 1** denomina que el Instituto seguirá funcionando sin solución de continuidad como Establecimiento público de Orden Municipal, adscrito a la Alcaldía de Manizales, con personería jurídica, autonomía administrativa, presupuestal y de patrimonio propio e independiente. Además, en su **Capítulo 2. Artículo Cuarto:** define que el objeto de Infimanizales es, contribuir integralmente al fomento, promoción, y al desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico ambiental mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, administración de bienes e inversiones, gestión integral de proyectos, actividades de inversión, asesorías y eventualmente otros, en favor de obras de servicio público que se adelanten en el país, de preferencia las del Municipio de Manizales, y las de interés común en el territorio nacional; adicionalmente, en el **Articulo 5.3 EN**

RELACION CON LAS FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN, el literal d) Constituir, administrar o participar en fondos especiales o fondos cuenta para la realización de proyectos, planes o programas en cumplimiento de su objeto social; y el literal l) Gestionar los bienes del Instituto, o los que por mandato o convenio deba administrar. Y en el literal m) Ejercer control y seguimiento a las inversiones y bienes del Instituto. Además, el **Articulo 5.5 EN RELACIÓN CON SU FUNCION ECONÓMICA**, en el literal f) Adquirir, enajenar, gravar, arrendar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimiento de su objeto y sus funciones.

Así en virtud del principio de la planeación contractual que guarda relación directa e inmediata con los principios del interés general y la legalidad, es deber de las Entidades Públicas recoger para el régimen jurídico de los negocios del Estado el concepto según el cual la escogencia de contratistas, la celebración de contratos y/o convenios, la ejecución y liquidación de los mismos, no pueden ser, de ninguna manera, producto de la improvisación.

Es por esto que el Direccionamiento Estratégico Institucional 2020 – 2023 -DEI- tiene como objetivo llevar a la entidad al cumplimiento de sus estatutos y como uno de sus pilares: "Generar valor a partir de la identificación, planeación y ejecución efectiva de proyectos estratégicos que contribuyan al desarrollo". Es una de sus Metas Crucialmente Importantes -MCI- "Liderar la gestión de nuevos proyectos de inversión, bajo criterios de rentabilidad y sostenibilidad".

Por lo tanto, Infimanizales en calidad de propietario del primer piso del edificio de Infimanizales ubicado en la Carrera 21 No. 29.29, identificado con matricula inmobiliaria No. 155645 y como coordinadores del CIAC (módulo 5) ha estimado oportuno suscribir un contrato de arrendamiento con la empresa Invama.

2. OBJETO A CONTRATAR.

Infimanizales hace entrega a Título de Arrendamiento y este declara recibir al mismo Título el goce y disfrute de los módulo No.5 del Centro Integrado de Atención al Ciudadano (CIAC), ubicado en el primer piso del Edificio de Infimanizales ubicado en la carrera 21 No. 29-29 de esta ciudad, identificado con la ficha catastral No. 01-05-0236-0017-901 y folio de matrícula No. 100-155-645.

3. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

La modalidad de selección es la contratación directa prevista en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1510 de 2013, en armonía con el artículo 2.2.1.2.4.11 del Decreto 1582 de 2015, que regló el *"alquiler o arrendamiento de inmuebles"*

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

En armonía con el estudio del sector, Infimanizales estima un valor de contrato en la suma de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS DOS PESOS M/CTE ($12.478.602) IVA incluido**

5. FORMA DE PAGO

El pago del canon de arrendamiento se hará por parte del ARRENDATARIO dentro de los seis (6) días de cada periodo mensual, como se muestra en el cuadro a continuación:

DETALLE	VALOR CANON MENSUAL	VALOR CANON TOTAL
Arrendamiento	$1.747.703	$10.486.218
IVA 19%	$332.064	$1.992.384
TOTALES	$2079.767	$12.478.602

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Seis (6) meses contados a partir del perfeccionamiento del contrato y firma de acta de inicio, previo el cumplimiento de requisitos de ejecución, sin exceder el 30 de diciembre de 2022

7. ANÁLISIS DE RIESGOS.

En aplicación de los principios que inspiran la Ley 489 de 1998 *"por el cual se dictan las normas sobre organización y funcionamiento de las entidades de orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones"*, dicho elemento de la configuración del presente estudio, no se estima de recibo para el caso particular en consideración a la naturaleza del contrato fundado en el principio de colaboración, máxime, cuando las entidades públicas tienen el deber legal de contar con los recursos de manera previa a la suscripción de cualquier acuerdo o contrato.

8. ANÁLISIS DE GARANTÍAS.

Al tenor del quinto inciso del artículo 7 de la Ley1150 del 2007, y en armonía con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1982 de 2015, se prescinde de la constitución de garantías por la naturaleza jurídica de las partes y el objeto del contrato. No obstante, las partes tienen el deber de designar un supervisor para verificar el cumplimiento de sus obligaciones, que, en todo caso, procura la salvaguarda del interés público derivado de la suscripción del contrato de arrendamiento.

9. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES.

A la luz del "*Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes*" del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y en armonía con los instructivos y manuales de la Agencia Nacional de contratación, por la misma naturaleza del objeto del contrato, y su cuantía, éste se encuentra excluido del capítulo de compras de los tratado de libre comercio suscritos por nuestro país.

Manizales, junio de 2022.

JORGE HERNAN OSORIO DUQUE
Profesional Especializado Bienes y Servicios