PROSPERIDAD SOCIAL	**ESTUDIO PREVIO**	Código:
		Fecha aprobación:
	SUBDIRECCIÓN DE OPERACIONES	Versión:

Fecha de diligenciamiento: 09 de diciembre de 2022
Proceso: Subdirección de Operaciones
Responsable del Proceso: Johanna Elizabeth Duarte García
Correo electrónico responsable del Proceso: johanna.duarte@prosperidadsocial.gov.co

- **DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD:**

El Departamento Administrativo para la PROSPERIDAD SOCIAL, en adelante– PROSPERIDAD SOCIAL tiene como objetivo según el Artículo 3 del Decreto 2094 de 2016: "(…) formular, adoptar, dirigir coordinar y ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos para la inclusión social y la reconciliación en términos de la superación de la pobreza y la pobreza extrema, la atención grupos vulnerables, la atención integral a la primera infancia, infancia y adolescencia, y la atención y reparación a víctimas del conflicto armado a las que se refiere el artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, el cual desarrollará directamente o a través de sus entidades adscritas o vinculadas, en coordinación con las demás entidades u organismos del Estado competentes".

Para alcanzar este objetivo PROSPERIDAD SOCIAL, como la cabeza del sector de la inclusión social, trabaja integralmente en la formulación y ejecución de políticas sociales, así como, en contribuir a la reconciliación de los colombianos y promover la integración regional, a través de su misión consistente en "diseñar, coordinar e implementar las políticas públicas para la superación de la pobreza y la equidad social."

Dentro de la estructura interna de PROSPERIDAD SOCIAL se encuentra la Subdirección de Operaciones, dependencia que, de conformidad con el artículo 26 del Decreto No 2094 del 22 de diciembre de 2016, tiene entre otras, las siguientes funciones: 1) Asesorar, proponer e implementar la política y la planeación de logística, a nivel nacional y territorial, y abastecimiento de bienes y servicios físicos (…) 2. Brindar asesoría a las dependencias en la definición y valoración de necesidades de abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y sus entidades adscritas. (…) 5. Mantener un sistema de información de logística y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo. 6. Diseñar e implementar estrategias metodológicas de abastecimiento de bienes y servicios que contribuyan a una mayor eficiencia en el uso de los recursos del Departamento Administrativo. 7. Diseñar e implementar las estrategias y administrar los procesos logísticos de la cadena de abastecimiento y distribución de bienes y servicios de acuerdo con los requerimientos de las dependencias del Departamento Administrativo. (…)"

En la Subdirección de Operaciones y de acuerdo con el literal b) del artículo 17 de la Resolución 02874 del 07 de diciembre de 2021, está el Grupo Interno de Trabajo - Prestación de Servicios, el cual tiene, entre otras, las siguientes funciones: "(…)2.

Acompañar y orientar la planeación de la adquisición de servicios administrativos que requiere la Entidad para su funcionamiento de conformidad con las necesidades, procedimientos establecidos y las normas legales vigentes (…) 3. Planear, gestionar, ejecutar y controlar la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) que se requieran para el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad. 4. Realizar seguimiento a la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) para garantizar el funcionamiento de la Entidad, de acuerdo con los lineamientos establecidos y las normas vigentes. (…) 7. Atender y evaluar la pertinencia de las solicitudes de servicios administrativos realizados por las diferentes dependencias de la entidad, con el propósito de dar un uso racional a los recursos y mejorar los niveles de respuesta con base en los lineamientos institucionales. (…) 10. Evaluar la calidad y oportunidad de los servicios prestados, para establecer mejoras al proceso de acuerdo con los lineamientos de la entidad. (…)

En concordancia con lo anterior, y en desarrollo de sus competencias, PROSPERIDAD SOCIAL, actualmente cuenta con una sede principal ubicada en la Cra. 7 N° 27-18 en la cuidad de Bogotá y treinta y cinco (35) Direcciones Regionales a Nivel Nacional incluyendo los Municipios de Apartadó (Sede Urabá), Barrancabermeja (Sede Magdalena Medio), las Direcciones Regionales Bogotá y Cundinamarca (que comparten un mismo inmueble) el cual está ubicado en la Ciudad de Bogotá todas ellas bajo la modalidad de arrendamiento, excepto el inmueble en el cual funciona la sede de Risaralda, la cual está bajo la figura de Comodato, y la Dirección regional de Choco, que cuenta con sede propia.

Así mismo, la entidad posee dos (2) bodegas en destinación provisional en la ciudad de Bogotá, donde funciona el Almacén General y cuenta con dos (2) bodegas adicionales en la ciudad de Bogotá, destinadas para la custodia y administración de los archivos de la entidad (archivo central y de gestión), igualmente, bajo la modalidad de arrendamiento.

Actualmente el contrato de arrendamiento N° 1274 del 1de diciembre de 2020, del inmueble donde funciona la Dirección Regional de Caldas está vigente hasta el 15 de diciembre de 2022.

De otra parte, en aras de dar cumplimiento de la Directiva Presidencial No. 08 de 2022, "Por la cual se establece las directrices de austeridad hacia un gasto público eficiente", en lo que respecta a arrendamientos de sedes establece que "Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de

arrendamiento con otra entidad pública", y con el fin de lograr los objetivos propuestos en la misma, desde la subdirección de operaciones, GIT de Prestación de Servicios, se realizaron varias acciones pertinentes entre ellos:

1. Revisión a través de la página oficial de la Sociedad de Activos Especiales SAE (www.saesas.gov.co), en busca de inmuebles en cada región que, por su ubicación y características, pudieran ser destinados a la Entidad para el funcionamiento de las Direcciones Regionales.

2. De otra parte se generaron acercamientos con otras entidades, para establecer la posibilidad de compartir sedes a través de convenios interadministrativo, sobre lo que se hará revisión en la vigencia 2023.

3. Y por último se solicitó información a las direcciones regionales y se realizó búsqueda a través de internet y telefónicamente de inmuebles que cumplan con las características requeridas y que su canon sea inferior al que pagamos actualmente, toda esta información se remitió a la subdirección de contratos, GIT de investigación de mercados, quienes realizaron el correspondiente análisis de sector para todas las regiones.

Como resultado del análisis del sector se establece que:

De acuerdo con la gestión adelantada y considerando el cumplimiento de los requerimientos de metraje, valor y ubicación, el inmueble que se configura como la mejor opción para **PROSPERIDAD SOCIAL** es el ofertado por el proveedor **JAIME CARDENAS JARAMILLO**, inmueble ubicado en Calle 50 No. 26-97, Manizales -Caldas, cuyo canon de arrendamiento mensual tendrá un valor de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($4.792.492)** incluido IVA y todos los impuestos de ley, de acuerdo con su oferta.

Teniendo en cuenta el plazo de ejecución por el término de once (11) meses y quince (15) días, el valor total del contrato equivale a **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($55.113.658**) de acuerdo con la oferta presentada.

Así las cosas, en lo referente al inmueble donde funciona la Dirección Regional Caldas, la cual se encuentra ubicada en el municipio de Manizales en la Calle 50 No. 26-97, cuenta con un área acorde a la cantidad de servidores públicos y los servicios que se prestan allí, así mismo se encuentra acondicionado y adecuado con las necesidades de PROSPERIDAD SOCIAL, en cuanto a infraestructura, mobiliario y conectividad, por lo que resulta más conveniente para la Entidad continuar en la misma sede.

Es importante mencionar que la necesidad anteriormente planteada, se encuentra programada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad para la vigencia 2022, para lo cual cuenta con el rubro presupuestal A-02-02-02-007-002 - SERVICIOS INMOBILIARIOS y está amparada en la vigencia fiscal 2022 - Con cargo al CDP No. 22722 del 16 de septiembre de 2022, así como con el cupo de vigencia futura aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

1. OBJETO

EL ARRENDADOR entrega a la entidad **ARRENDATARIA** y esta recibe en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en el municipio de Manizales, en la Calle 50 No. 26-97, para el funcionamiento de la Dirección Regional Caldas de **PROSPERIDAD SOCIAL.**

2. CLASIFICACION DE BIENES Y SERIVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
(F) SERVICIOS	(80) SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	(13) SERVICIOS INMOBILIARIOS	(15) ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

El bien inmueble objeto de arrendamiento deberá contar con:

- Espacios acordes a la infraestructura requerida en aspectos de bienestar y seguridad, para los servicios públicos y usuarios que ingresan a la sede de la Entidad.
- Condiciones de accesibilidad conforme NTC 6047 de 2013 que faciliten el ingreso y tránsito al interior de la sede de personas con movilidad reducida, sin que sea necesario alterar los recorridos por afluencia de usuarios y/o clientes externos.
- Identidad institucional, que permite a usuarios, instituciones y empresas, el reconocimiento y ubicación de la sede.
- Aprovechamiento de la capacidad instalada respecto a redes, sistemas y otros servicios, sin incurrir en costos adicionales por traslados.

Así mismo, en cuanto al área física deberá cumplir lo siguiente:

- Un área de 520 mts2, que se ajuste a las necesidades de la entidad, proporcionando las condiciones laborales de iluminación, distribución de espacios y áreas comunes.
- Servicios de agua y energía eléctrica con buenas instalaciones.

- Iluminación natural y artificial y ventilación natural y mecánica.
- Baños.
- Que tenga instalado el mobiliario y el cableado estructurado.
- Que cuente con sala de juntas y sala de espera.
- Que cuente con baño y rampa de acceso para personas con movilidad reducida.
- Que tenga espacio para ubicar la cafería.
- Que su infraestructura se encuentre en buen estado en general.
- Que el valor del metro cuadrado esté dentro del promedio de precios que ofrece el mercado inmobiliario.
- Que se realicen las adecuaciones razonables para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida de acuerdo con lo estipulado en la NTC 6047 de 2013.

NOTA 1: Este inmueble no se encuentra cobijado por el régimen de propiedad horizontal

NOTA 2: El propietario del bien debe informar al supervisor designado, las novedades y situaciones que se presenten en el inmueble, sobre todo aquellas circunstancias que llegan a afectar el normal funcionamiento de la Sede, resultantes de factores exógenos tales como problemas de orden público, fenómenos naturales, incendios, Inundaciones etc.

4. SERVICIOS PUBLICOS

El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble serán de cargo de **PROSPERIDAD SOCIAL**.

Así mismo, la entidad estatal se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al Arrendatario.

5. REPARACIONES, MEJORAS Y OBRAS

El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.

Dadas las características del contrato, **PROSPERIDAD SOCIAL** queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones a los inmuebles, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

Las obras de mantenimiento que realice la **ENTIDAD ARRENDATARIA** serán asumidas exclusivamente por la **ENTIDAD ARRENDATARIA**. **EL ARRENDADOR** no reconocerá valor

alguno de las mismas. A la terminación del contrato, la **ENTIDAD ARRENDATARIA** podrá retirar las adecuaciones y entregar el bien inmueble en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo el deterioro normal por su uso o con el tiempo, y siempre que con ello no se afecte la estructura del bien inmueble.

6. DECLARACIONES DEL ARRENDADOR

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

- Que conoce y acepta los Documentos del Proceso.
- Que tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de **PROSPERIDAD SOCIAL** respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
- Que se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato.
- Que está a Paz y Salvo con sus obligaciones laborales y del sistema de seguridad social integral.
- Que el valor del contrato incluye todos los, gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
- Que el Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad.
- Que es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de acuerdo con las normas aplicables (cuando aplique).
- Que cuenta con todas las autorizaciones necesarias para suscribir el presente contrato y que el mismo no es contrario a sus estatutos ni a su objeto social (cuando aplique).
- Que la suscripción de este contrato no viola las leyes aplicables o genera una situación de incumplimiento bajo cualquier contrato, resolución o instrumento del que el arrendador sea parte.
- Que no tiene ningún conflicto de interés que lo inhabilite a suscribir el presente contrato.

7. OBLIGACIONES

El arrendador deberá cumplir con el objeto del contrato a la luz de las disposiciones legales vigentes y en especial a:

7.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

En desarrollo del objeto del contrato resultado de este proceso, el **ARRENDADOR** además de las obligaciones establecidas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, se obliga para con el Departamento Administrativo para la PROSPERIDAD SOCIAL – **PROSPERIDAD SOCIAL** a:

a) Entregar a **PROSPERIDAD SOCIAL** el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.
b) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de **PROSPERIDAD SOCIAL**.
c) Librar a PROSPERIDAD SOCIAL de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
d) Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración (cuando aplique) e impuestos y demás cargos o pagos al día.
e) Informar con una antelación no menor de tres (3) meses a la referida fecha de vencimiento, sobre la terminación unilateral del contrato por parte del arrendador, dicha comunicación deberá ser por escrito y dirigida al supervisor del contrato de arrendamiento.
f) Otorgarle a PROSPERIDAD SOCIAL un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble, que deberán ser pagados por la Entidad derivado de acuerdo por las partes y en cumplimiento de la normatividad relacionada en el tema, dicho pago está sujeto al agotamiento de los respectivos requisitos presupuestales y en materia de contratación estatal. previa disponibilidad presupuestal.
g) Cumplir con la Norma NTC-2050 y la Resolución No. 180540 del 30 de marzo de 2010, relacionada con iluminación LED.
h) Realizar las adecuaciones razonables para facilitar la accesibilidad de personas con movilidad reducida de acuerdo con lo estipulado en la NTC 6047 de 2013.
i) Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente con los soportes requeridos por el supervisor del contrato.
j) Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración (cuando aplique), impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble durante el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento.
k) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente a PROSPERIDAD SOCIAL y demás autoridades competentes cuando esta situación se presente.
l) Acatar la Constitución, las normas legales y procedimentales establecidas por el Gobierno Nacional y demás disposiciones pertinentes, que sean aplicables por su naturaleza u objeto al presente contrato de arrendamiento.
m) Recibir el inmueble a la terminación del contrato y suscribir el acta de recibo respectiva.
n) Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

7.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

a) El Arrendador hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o a más tardar dentro de los de tres (3) días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.
b) Poner a disposición del ARRENDATARIO el inmueble, que cumpla con las condiciones técnicas requeridas y establecidas en el presente documento.

c) Informar al supervisor designado, las novedades y situaciones que se presenten en el inmueble, sobre todo aquellas circunstancias que llegan a afectar el normal funcionamiento de la Sede.
d) Entregar el inmueble con los correspondientes servicios públicos (energía eléctrica, acueducto y alcantarillado), en los casos que aplique gas, teléfono y administración al día (en caso de que haya lugar a la administración).
e) Adjuntar mensualmente la factura o cuenta de cobro la certificación de pago a seguridad social, cuando es persona natural o el certificado a la fecha, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1562 de 2012 en la cual se acredite el cumplimiento del pago de las obligaciones derivadas de los aportes a los sistemas de seguridad social en Salud, Riesgos Profesionales, Pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, si a ello hubiere lugar, cuando sea persona jurídica.
f) En caso de estar obligado a facturar electrónicamente, es necesario la presentación de la factura electrónica o el documento equivalente a la factura, acorde con la normatividad legal vigente, según sea el caso. A su vez, se debe dar cumplimiento al proceso establecido en la circular 16 del SIIF Nación para todos los pagos a tramitar a partir de 01 de abril de 2021, en cuanto a la validación de la factura electrónica como requisito previo a la radicación de los documentos para pago.
g) Hacerse cargo de los costos generados por la adquisición de las pólizas correspondientes al inmueble, en el caso a que haya lugar. PROSPERIDAD SOCIAL no asumirá costos por este concepto.
h) Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo (cuando sea requerido), de los equipos de aire acondicionado, plantas eléctricas, cableado estructurado, o cualquier otro elemento que haga parte del contrato de arrendamiento y que sea de propiedad del arrendador, durante la vigencia de este. (cuando aplique).
i) Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación y todo lo que compone bienestar para los funcionarios y los usuarios de la Entidad.

j) Cumplir con la norma ambiental 1188 de 2003 y demás normas concordantes, que hacen referencia al mantenimiento, utilización y disposición final los insumos, materiales o repuestos, necesarios en los mantenimientos que se realicen a las plantas eléctricas, ascensores, escaleras eléctricas, y cualquier otro bien, que hagan parte de la propiedad horizontal, garantizando el apropiado funcionamiento y uso de los bienes. El arrendador deberá tener disponibles los certificados y documentos que pueden ser requeridos por el arrendatario, durante la ejecución del contrato. (cuando aplique)
k) Permitir a PROSPERIDAD SOCIAL usar, gozar y disfrutar del inmueble entregado en arriendo, sin propiciar turbaciones o impedimentos para que se ejerza dicho uso, y librándola de forma eficiente y oportuna cuando dichas acciones provengan de un tercero.
l) Cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza de este contrato y de las exigencias legales.

7.3. OBLIGACIONES DE PROSPERIDAD SOCIAL

a) Recibir el inmueble objeto del contrato y cumplir con las obligaciones contractuales por intermedio del supervisor.
b) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga.
c) Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento incluido IVA (cuando corresponda).
d) Pagar el valor correspondiente al consumo de servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
e) Cancelar las cuotas de administración de acuerdo con los valores establecidos en el reglamento de propiedad horizontal (si aplica).
f) Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de PROSPERIDAD SOCIAL.
g) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
h) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
i) La entrega del inmueble por parte de PROSPERIDAD SOCIAL a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato o prórroga, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.
j) Las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales.

7.4 OBLIGACIONES DE ORDEN AMBIENTAL Y DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:

1. El contratista, sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones legales asociadas con la gestión ambiental, debe acatar las disposiciones de tipo ambiental que le fije **PROSPERIDAD SOCIAL,** en especial las siguientes:

a. Minimizar el uso innecesario de papel, lo cual se logra a través de la maximización del uso de documentos electrónicos.
b. Aplicar la Guía de Buenas Prácticas Ambientales de **PROSPERIDAD SOCIAL.** la cual se encuentra a disposición en el link http://www.prosperidadsocial.gov.co/ctc/Documentos%20compartidos/Guia-Buenas-Prcticas-Ambientales-ProsperidadSocial-Dic4-2018.pdf.
c. Realizar en todas sus actividades acciones de sensibilización sobre reciclaje y cuidado del medio ambiente.

2. El contratista, sin perjuicio de la obligación de cumplir con las disposiciones legales asociadas con la Gestión de seguridad y Salud en el Trabajo, debe acatar las disposiciones de este tema que le fije **PROSPERIDAD SOCIAL,** en especial las siguientes:

a. Aplicar la Guía de Controles Operacionales de Seguridad y Salud y en Trabajo de **PROSPERIDAD SOCIAL.**
b. Conocer y aplicar el Protocolo de Seguridad de PROSPERIDAD SOCIAL.
c. Desarrollar actividades de Pausas activas con su personal a cargo.

NOTA: Caso Fortuito y Fuerza Mayor: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

8. IDENTIDAD DEL CONTRATO A CELEBRAR

PROSPERIDAD SOCIAL celebrará un Contrato de arrendamiento.

9. FUNDAMENTOS JURIDICOS Y MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

El contrato para suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1193, la Ley 1150 de 2007, la Lay 1474 de 2011. El Decreto Ley 019 de 2012. El Decreto 1082 de 2015, las demás normas que la complementen modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

9.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta las modalidades de selección establecidas en la ley, se puede establecer que para el proceso a adelantar la modalidad de selección que procede es la de Contratación Directa, toda vez que se cumple con los requisitos consagrados en el literal i) del numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, así: "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

En concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual dispone:

"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 condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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."*

9.2. JUSTIFICACION DE FACTORES DE SELECCION

Se hace necesario celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de Manizales en la Calle 50 No. 26-97 (Departamento de Caldas), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- El inmueble cumple con los requisitos de la Entidad.
- Por encontrarse ubicada actualmente la Regional en esta sede, ya se cuenta con toda la adecuación necesaria para el buen funcionamiento de ésta.
- Al mantener la Entidad en la misma sede se benefician los usuarios, clientes internos y externos, toda vez que se mantiene la identidad institucional y no se incurre en costos adicionales.
- Al mantenerse la Entidad en la misma sede, se da cumplimiento a las directrices del Gobierno Nacional según DIRECTIVA N° 08 de 2022, en tema de ARRENDAMIENTOS.
- Un área que se ajusta a las necesidades de la Entidad, proporcionando las condiciones laborales de iluminación, baterías sanitarias, distribución de espacios y áreas comunes.
- Su infraestructura se encuentra en buen estado en general.
- El beneficio de la continuidad, al momento de la renovación del contrato de arrendamiento donde la entidad lleva tiempo operando, permite la obtención

de valores de canon sin incrementos sustanciales, facilitando la negociación con el propietario.

10. PRESUPUESTO DEL PROCESO

El presupuesto para este proceso es hasta por la suma **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($55.113.658**) incluido IVA, y todos los impuestos de ley, valor que corresponde al periodo de once (11) meses y quince (15) días, comprendido entre el dieciséis (16) de diciembre de 2022, hasta el treinta (30) de noviembre de 2023.

11. RUBRO PRESUPUESTAL

PROSPERIDAD SOCIAL en cumplimiento de su misión institucional y legal debe contar con espacios físicos para su funcionamiento, garantizando así la efectiva prestación de los servicios a los usuarios de PROSPERIDAD SOCIAL en el territorio nacional, `para lo cual cuenta con el rubro presupuestal A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS.

Los compromisos contractuales están amparados así:

Para el mes de diciembre de 2022, con cargo al CDP No. 22722 del 16 de septiembre de 2022.

Para los meses de enero a noviembre de 2023, con la aprobación de vigencias futuras, las cuales fueron aprobadas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (se anexa)

12. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el numeral 6 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 205, se identifican los riesgos los cuales están relacionados en la siguiente tabla.

PROSPERIDAD SOCIAL	MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES Departamento Administrativo para la Prosperidad Social - PROSPERIDAD SOCIAL	Código: F-GC-22 Versión: 2 Páginas: 1 de 2
Objeto	**Arrendar un inmueble en la ciudad de Manizalez, con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de la sede de Quindio del Departamento Administrativo para la Prosperidad Social – PROSPERIDAD SOCIAL.**	**Anexo No.** #1 **Fecha** 13/07/2022

Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, detallada en el 'Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación'.

Fuente: http://www.colombiacompra.gov.co/es/manuales-y-documentos-tipo

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Especifica	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble.	Limitaciones en el uso y goce parcial o total del inmueble.	1=Improbable	1= Menor	2	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento del supervisor - El contratista debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo.	2=Improbable	2= bajo	4	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las instalaciones de forma constante	Seguimiento por parte del supervisor verificando el buen estado de las instalaciones.
2	Específico	Interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Desabastecimiento de los servicios (internet, servicios públicos, entre otros)	Indisponibilidad de los bienes contratados	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento del supervisor – El contratista debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo	2=Improbable	1= Insignificante	3	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
3	Específico Externo	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	No se realice de forma oportuna y/o adecuada el mantenimiento de las instalaciones	Indisponibilidad o mal funcionamiento de los bienes afectando la ejecución del contrato	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en los tiempos estipulados	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos Ambientales	Inadecuado tratamiento de sustancias o elementos producto de la prestación del servicio	Efectos desfavorables en el ambiente y/o incumplimiento de la normatividad ambiental	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en desarrollo de su plan de manejo ambiental	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
5	General	Externo	Ejecución	Social	Paros, huelgas, asonadas, actos terroritas de grupos al margen de la ley, combates u operativos de la fuerza pública, en las ciudades o municipios en los que están ubicadas las direcciones regionales.	Daños al bien inmueble, que impida el uso del mismo.	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento por parte del supervisor y por el contratista a la información de orden público, e intervención por parte del contratsitas de forma inmediata	1=Raro	2= bajo	3	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
6	General	Externo	Ejecución	Social	Ocurrecia de factores climaticos severos o fenomenos naturales	Daños al bien inmueble, que impida el uso del mismo.	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento por parte del supervisor y por el contratista a la información de tipo climatico, e intervención por parte del contratsitas de forma inmediata	1=Raro	2= bajo	3	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato

13. MECANISMOS DE COBERTURA

De acuerdo con la naturaleza, el objeto del contrato, las obligaciones establecidas y los riesgos definidos, no se exigen pólizas en razón a que se trata de una contratación directa en donde el arrendatario es la Entidad.

14. INDICACION DE SI LA CONTRATACION RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL EN LOS TERMINOS DEL NUMERAL 8 DEL ARTICULO 2.2.1.1.2.1.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015

Este proceso NO esta cobijado por un acuerdo comercial vigente para el Estado Colombiano.

15. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del presente contrato de arrendamiento será por un periodo de once (11) meses y quince (15) días, contados a partir del dieciséis (16)) de diciembre de 2022 y hasta el treinta (30) de noviembre de 2023, siempre que se dé el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

16. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO

El valor del contrato asciende a la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($55.113.658**) incluido IVA y todos los impuestos de ley, por concepto de canon de arrendamiento, previo el cumplimiento de los requisitos para el pago y se pagara así:

Un (1) pago correspondiente al periodo comprendido entre el dieciséis (16) y hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2022, por un valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($2.396.246)** incluido IVA y todos los impuestos de ley, por concepto de canon de arrendamiento mensual, previo el cumplimiento de los requisitos para el pago.

Once (11) pagos mensuales correspondientes al periodo comprendido entre el primero (01) de enero de 2023 y hasta el treinta (30) de noviembre de 2023, por un valor cada uno **CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($4.792.492)** incluido IVA y todos los impuestos de ley, por concepto de canon de arrendamiento mensual, previo el cumplimiento de los requisitos para el pago.

REQUISITOS PARA EL PAGO: EL ARRENDADOR deberá tener en cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos para los pagos correspondientes:

1. Presentación de la Factura y/o Documento equivalente con el cumplimiento de todos los requisitos de Ley a la Entidad.
2. Certificación expedida por el supervisor del contrato, sobre la vigencia del mismo y la ocupación del inmueble, autorizando el pago respectivo.
3. Certificación de pago al día de aportes y obligaciones con la seguridad social, previstos en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

PARAGRAFO PRIMERO: El presente contrato está sujeto a las respectivas apropiaciones presupuestales. La forma de pago prevista queda subordinada a la aprobación del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC y su giro respectivo por parte de la Dirección General del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARAGRADO SEGUNDO: Realizar presentación de la factura electrónica o el documento equivalente a la factura, acorde con la normatividad legal vigente, según sea el caso. A su vez, se debe dar a partir del 01 de abril de 2021, en cuanto a la validación de la factura electrónica como requisito previo a la radicación de los documentos para pago.

PARAGRAFO TERCERO: Certificación expedida por el Revisor Fiscal y/o Representante Legal en la que se acredite el cumplimiento del pago de las obligaciones con los Sistema de Salud, Riesgos Laborales, Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Sena, de conformidad con lo establecido en la Ley 789 de 2002, Ley 828 de 2003, Decreto 1703 de 2002, Decreto 1670 de 2007, Ley 1562 de 2012 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

NOTA: Los desembolsos están supeditados al visto bueno de la supervisión del convenio y a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja – PAC de PROSPERIDAD SOCIAL Una vez viabilizado los desembolsos, los respectivos giros a la cuenta bancaria para el manejo de los recursos de PROSPERIDAD SOCIAL se efectuarán a través de la Dirección General del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

17. SUPERVISIÓN

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista a favor de **PROSPERIDAD SOCIAL**, estará a cargo de la persona que designe la Subdirección de Contratación mediante memorado, de acuerdo con la solicitud de la dependencia. Para esos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 4 y numeral 1 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 734 de 2002, la Ley 1474 de 2011, la Resolución Interna por medio de la cual se adoptó el Manual de Contratación y las demás normas establecidas sobre la materia.

18. LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El lugar de ejecución del contrato es el municipio Manizales, el domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

El Arrendatario se compromete a destinar el inmueble objeto del presente contrato, única y exclusivamente como sede de oficinas para el funcionamiento de oficinas de **PROSPERIDAD SOCIAL** Dirección Regional Caldas, la cual queda ubicada en el municipio de Manizales.

El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

JOHANNA ELIZABETH DUARTE GARCÍA
Subdirector de Operaciones (E)

Elaboró: Elizabeth Guevara R/ Mayden Peña Castro – Profesional Especializado GIT Prestación de Servicios
Revisó: Mayden Peña – Profesional Especializado GIT Prestación de Servicios
Revisó: Yineth Julieta Baquero Pardo – Abogado Subdirección de Operaciones
Revisó: Alfredo Moreno Cendales – Abogado Subdirección de Operaciones
Aprobó Johanna Elizabeth Duarte García - subdirectora de Operaciones (E)