INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 25 de la ley 80 de 1.993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, Articulo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo **2.2.1.1.2.1.1.** del Decreto 1082 de 2015 el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el proceso de contratación directa para tomar en arriendo para el uso y goce del Inmueble ubicado en la AV. Providencia #2B-032 Sector ROKE, en el municipio de San Andrés Isla, inmueble que se destinará para el funcionamiento de la sede administrativa de la Gerencia Seccional San Andrés y la Oficina Local del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA, San Andrés.

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Ley 1150 de 2007, Decreto ley 1082 de 2015, sus Decretos reglamentarios y demás normas concordantes, para adelantar el proceso de contratación requerido.

ESTUDIO PREVIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la **GERENCIA SECCIONAL SAN ANDRÉS,** requiere tomar en arriendo, el inmueble ubicado en la AV. Providencia #2B-032 Sector ROKE, en el municipio de San Andrés Isla, San Andrés, con sus instalaciones locativas adecuadas para el cumplimiento de su misión Institucional en la sede administrativa de la Gerencia Seccional San Andrés, por las siguientes razones:

Que, la Gerencia Seccional San Andrés gestionó y contactó, con otras entidades y organismos del Estado en esa zona del departamento, la posibilidad de obtener a título de comodato un inmueble para el desarrollo de las funciones de la Sede Administrativa de la Gerencia Seccional San Andrés, sin encontrar resultados positivos.

Que, se hace necesaria la contratación de este inmueble teniendo en cuenta que reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones, y de espacio necesario que permitiría a los funcionarios y contratistas del ICA desarrollar sus actividades y prestar un adecuado servicio a clientes y usuarios de la Entidad en el municipio de San Andrés Isla.

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede de los funcionarios y contratistas del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA – Seccional San Andrés de la Sede Administrativa de la Gerencia Seccional, conforme con lo establecido en el

literal: i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 94 de la ley 1474 de 2011

Los valores correspondientes al servicio de arrendamiento se encuentran plenamente incluidos en el Plan de Adquisiciones para las vigencias fiscales de los años 2022 y 2023.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1. Descripción del objeto a contratar:

El Instituto Colombiano Agropecuario requiere tomar en "arriendo para el funcionamiento única y exclusivamente de la Sede Administrativa de la Gerencia Seccional San Andrés, el inmueble ubicado en la AV. Providencia #2B-032 Sector ROKE Municipio de San Andrés Isla, identificado con matrícula inmobiliaria 450-6260, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla.

2.2. Alcance del objeto:

El Oferente que resulte adjudicatario del presente proceso, se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el contrato a celebrar, de acuerdo con la naturaleza del mismo, (arriendo), para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

2.3. Identificación del Contrato a Celebrar

Por las características del Objeto a contratar, la modalidad del contrato a celebrar será de:

- ☐ Compra venta
- ☐ Suministro
- ☐ Contrato de prestación de servicios
- ☒ Arrendamiento
- ☐ De obra
- ☐ Consultoría

2.4. Condiciones Mínimas del Contrato a Celebrar

2.4.1 Plazo de ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será de DIEZ MESES Y TRES DÍAS, hasta el 31 de octubre de 2023, a partir de la suscripción del inicio previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato. (Documento que elaborará el supervisor designado para el contrato con el contratista).

2.4.2. Lugar ejecución o de entrega del bien o servicio contratado:

El lugar de ejecución del objeto contrato será en la AV. Providencia #2B-032 Sector ROKE Municipio de San Andrés Isla

2.4.3. Valor estimado del contrato:

El valor de la presente contratación asciende a la suma de TREINTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/L ($32.968.000) EXENTO IVA.

2.4.4. Certificado de disponibilidad presupuestal

Solicitado por La Gerencia Seccional San Andrés y expedido por la oficina de gestión financiera el **día 18 de julio de 2022**, así:

CDP No.	PROGRAMA	RUBRO	VALOR TOTAL CDP	VALOR AFECTADO CDP
1322	SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	A-02-02-02-007-003 SERVICIO ARRENDAMIENTO O ALQUILE OPERARIO	$3.170.000	$317.000

El resto del contrato se sustenta en la autorización de vigencias futuras otorgada al instituto Colombiano Agropecuario por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público mediante documento AUTORIZACIÓN_VF_ARR_Registro_2-2022-062172.

2.4.5 Forma de pago:

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA, realizará el pago dentro de los 30 días hábiles siguientes a la radicación de la factura que allegará el CONTRATISTA mensualmente y de forma vencida, junto con la constancia de pago de parafiscales, previa acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato.

El valor del contrato se pagará en diez (10) pagos mensuales iguales por valor de TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL CIEN PESOS ($3.265.100) exento IVA, Cada uno por mensualidades vencidas y un pago de los tres días de la vigencia 2022 por valor de TRESCIENTOS DIEZ Y SIETE MIL PESOS ($317.000).

Los pagos a que se obliga el Instituto Colombiano Agropecuario ICA en virtud del contrato que se llegue a celebrar, se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes, una vez se encuentre asignado y aprobado el P.A.C. (Programa Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección del Tesoro Nacional al Instituto.

Para la realización de los desembolsos por parte del ICA, el proponente seleccionado, deberá aportar certificación reciente expedida por una entidad bancaria en la que conste que es titular de una cuenta de ahorros o corriente, el nombre de la entidad bancaria y el número de la cuenta.

Finalmente, para la realización del respectivo pago, el contratista favorecido con la adjudicación del contrato deberá allegar la(s) certificación(es) expedida(s) por el(los) revisor(es) fiscal(es) si el(los) mismo(s) se requiere(n) legalmente o por el representante legal, según corresponda, en la(s) que conste que el contratista o sus integrantes si es un consorcio o unión temporal durante el periodo de ejecución contractual respectivo ha(n) efectuado el pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones, riesgos profesionales) y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, ICBF Y SENA), de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003 y lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

2.4.6. Supervisión:

EL ICA ejercerá la Supervisión y control en la ejecución del contrato a través **Gerente Seccional**, el Supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 4 y 26 de la Ley 80 de 1993 y demás normas establecidas sobre la materia, en especial lo establecido en el Manual Interno de Contratación de la Entidad.

2.4.7 OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

El ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble en buen estado (seguridad, aseo y pintura) y los servicios públicos a paz y salvo y en funcionamiento.
2. Efectuar oportunamente lo requerido por el supervisor del contrato en lo referente a las mejoras necesarias y/o reparaciones al inmueble.
3. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.
4. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato evitando dilataciones y entrabamientos que se puedan presentar.
5. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
6. Informar al ICA en forma inmediata y a las demás autoridades competentes cuando reciba peticiones o amenazas de quienes actúen fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho.
7. Entregar la factura o cuenta de cobro correspondiente, con los requisitos establecidos en la Ley 223 de 1995, adjuntado el certificado de aportes parafiscales y certificación de paz y salvo del pago de los aportes de salud y pensión de sus trabajadores; y las demás establecidas en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
8. Garantizar que las instalaciones eléctricas del inmueble objeto de arrendamiento, existentes cumplen con las especificaciones técnicas mínimas indicadas en el Código Eléctrico Nacional Colombiano NTC-2050, por lo cual será objeto de mantenimiento preventivo anualmente por el ARRENDADOR del sistema eléctrico y de protección y para el caso de este contrato en el mes de julio con acompañamiento del supervisor.
9. Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen en razón de la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (El ICA). Además, de las obligaciones propias de este contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1. Pagar el valor de este contrato en la forma y tiempo pactado en el mismo.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. No subarrendar el inmueble sin autorización DEL ARRENDADOR.
4. Avisar oportunamente AL ARRENDADOR de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.
5. Mantener el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones necesarias para la eficaz prestación del servicio a que está destinado.
6. Restituir el inmueble en el estado en que lo reciba, salvo el deterioro causado por el uso y goce del mismo.
7. Velar porque los funcionarios y empleados del ICA hagan buen uso de las instalaciones del inmueble, sus dependencias y servicios, para evitar daños y deterioros del mismo.
8. Pagar oportunamente, los servicios públicos domiciliarios, con que cuenta el inmueble.
9. Informar oportunamente al ARRENDADOR, de cualquier perturbación o amenaza contra el edificio o la entidad contratante, so pena de responder por los perjuicios que se causen por su omisión.
10. Mantener indemne al ARRENDADOR de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del Instituto o sus dependientes.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, CON LA CUAL SE PRETENDE REALIZAR

Observando los principios de transparencia, economía , responsabilidad, dado que el Instituto Colombiano Agropecuario, ICA, Seccional Antioquia, requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para que los funcionarios y contratistas del ICA desarrollen sus actividades y presten un adecuado servicio a clientes y usuarios de la Entidad, el cual considera viable a través de la contratación y que corresponde a la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, fundamentada en el artículo 2, numeral 4, literal “i”, de la Ley 1150 de 2007, adicionado por Articulo 94 Ley 1474 de 2011,que establece que la escogencia del Contratista cuando corresponda al arrendamiento o adquisición de inmuebles, se efectuará por contratación directa .

De igual forma dispone el Decreto 1082 de 2015 en su artículo **2.2.1.2.1.4.11.**, las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben verificar las las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y 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.

3. 1. Marco legal, social y normatividad aplicable.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios.
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten las anteriores.

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana, se presumen conocidas por todos los participantes en el proceso de contratación.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor estimado del contrato se obtuvo después de aumentar el 3% del canon de arrendamiento de la vigencia 2022. Así mismo se tiene en cuenta que por no ser un inmueble de uso comercial, este no se encuentra regulado por el Gobierno Nacional, sino que se establece de conformidad con el comportamiento del mercado.

Es preciso detallar que, de acuerdo con el área requerida por el ICA, dadas sus necesidades, así como las especificaciones referidas a la dotación estructural del inmueble, no se encontraron lugares similares, toda vez que los costos de arriendo en este municipio son muy altos.

Cotización	PROPIETARIO	VALOR ARRIENDO MENSUAL	VALOR ARRIENDO TOTAL
Oferta Inmueble No. 1	RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS	$3.265.100	$3.265.100

Por lo anterior, el ICA después de haber realizado las averiguaciones pertinentes en diferentes lugares del municipio de San Andrés (Isla), y analizar la oferta económica presentada por el señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS**,** identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.244.267, propietario del inmueble que se pretende arrendar, se evidencia que es la oferta que más se ajusta a la necesidad, ya que se precisa que el inmueble seleccionado tiene las condiciones necesarias mínimas para poder ejercer la actividades de dicha Oficina, por su mejor ubicación, con mayor espacio para la distribución de los puestos de trabajo para los funcionarios y contratistas y además, es el de menor precio, por lo que se recomienda adelantar la contratación directa con el señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS**,** identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.244.267, expedida en San Andrés, quien figura como propietario del inmueble que se pretende contratar tal y como consta en el certificado de Tradición y Libertad, expedido por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Andrés Isla– Matrícula Nro. 450-6260.

4.1 CARGAS ADMINISTRATIVAS:

El contratista asumirá los gastos administrativos relacionados con la ejecución del contrato.

4.2 CARGAS TRIBUTARIAS:

En razón a la ejecución del presente contrato, el contratista deberá asumir todas las cargas tributarias que se generen con ocasión de la celebración del contrato tales como retención en la fuente, y demás a que haya lugar y esté obligado según las disposiciones legales vigentes para tal efecto.

5. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO:

De acuerdo a lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 respecto de la Distribución de riesgos en los contratos estatales, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

	CLASE	RIEGOS PREVISIBLES	CAUSAS	ESTIMACION DEL RIESGO INHERENTE			CONTROLES	ESTIMACIÓN DEL RIESGO CON CONTROLES	SIGNACION DEL RIESGO		MITIGACIÓN DEL RIESGO
		DESCRIPCION		SEVE	ABILI	DE RIES			RATA	RATIS	
1	**POLÍTICO**	N/A	**N/A**								
2	**DE LA NATURALEZA Y/O AMBIENTAL**	N/A	N/A								
3	**DEL MERCADO**	N/A	N/A								
4	**HUMANO**	N/A	N/A								

6. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBAR:

De acuerdo a lo establecido en el artículo **2.2.1.2.1.4.5.** del Decreto 1082 de 2015, las garantías no serán obligatorias para este tipo de contratación. En el evento en el cual la entidad las considere necesarias, lo justificará en el estudio previo

7. <u>INCLUSIÓN EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DEL ICA:</u>

Se certifica que los valores y los bienes o servicios, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan de Compras para la vigencia fiscal de los años 2022 y 2023.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciado la existencia de la necesidad de contratar los bienes y/o servicios descritos anteriormente, para lo cual resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad y por consiguiente se aconseja adelantar el proceso contractual respectivo y lograr el perfeccionamiento del mismo.

8. LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCION DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL (NO)

9. LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCION DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE EN COLOMBIA (NO)

10. REQUISITOS DE LOS PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS:

Con el fin de que se adelante el presente proceso de contratación directa para arrendamiento de inmueble, conforme a lo dispuesto tanto en la Ley 80 de 1.993 y el Decreto 1082 de 2015, se solicitó al proveedor acreditar la documentación que a continuación se adjunta:

- Original de la propuesta de servicio presentada por el señor RALPH ARMANDO BONILLA DAVIS**,** identificado con la cedula de ciudadanía No. 15.244.267
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del proponente.
- Certificado de tradición del inmueble objeto de la contratación
- Registro Único Tributario (RUT)
- Certificación de la cuenta Bancaria.

NÉSTOR MAURICIO CAÑAS ZAPATA
Gerente Seccional San Andrés (e)