

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y de lo descrito en el Decreto 1082 de 2015, norma que desarrolla lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA, procede a elaborar los estudios previos correspondientes para el arrendamiento de un inmueble en el municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA, que cuente con la infraestructura necesaria y asegure el normal desarrollo de las actividades y proyectos que lleva a cabo la seccional en la región de influencia de esta ciudad, en los siguientes términos.

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 Arauca, requiere tomar en arriendo para su uso y goce del inmueble Local acondicionado para oficina ubicado en el municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA, por las siguientes razones:

Que el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través de la Resolución N° 451 de 2012, delegó en el Instituto Colombiano Agropecuario – ICA la administración del Sistema Nacional de Identificación e Información de bovinos, para ejecutar la función delegada ha sido necesario la contratación de personal que preste dicho servicio en el municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA.

Que se hace necesaria la contratación del arrendamiento de un inmueble, teniendo en cuenta que reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y espacio necesario, que permita a los contratistas y funcionarios de la Entidad desarrollar sus actividades en el municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA.

Que este inmueble Local acondicionado para oficina, ubicado en la CARRERA 4 N° 2-82 B/ CENTRO del municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y espacio necesario que permitiría a los contratistas y funcionarios del Punto de Servicio al Ganadero –PSG que expiden las Guías Sanitarias de Movilización Interna –GSMI, bonos de venta a los ganaderos de dicha zona y prestan todos los servicios de asistencia técnica, ejecutar sus actividades misionales en el municipio.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública se hace necesario llevar a cabo el proceso de contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como Punto de Servicio al Ganadero –PSG de la Institución para los contratistas y funcionarios que ejecutan las actividades de expedición de Guías Sanitarias de Movilización Interna –GSMI, bonos de venta documentos expedidos por el ICA necesarios para los ganaderos (literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007).

Que la Seccional realizó estudio del mercado, mediante la búsqueda en sitio web tales como: <https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-puerto-rondon>, https://inmobiliariarauca.com/resultados-de-la-busqueda/?keyword=puerto+rondon&location%5B%5D=&status%5B%5D=&bedrooms=&athrooms=&min-area=&max-area=&property_id=&label%5B%5D=, sin que se encontraran oficinas/ locales y/o casas en arriendo, no obstante, se allegaron las siguientes propuestas:

Proponente	Valor canon	M2
Elvia Teodora Braca de Méndez	\$1.200.000	70.40m2
Ingrid Tatiana Sanchez Gomez	\$1.350.000	60.50m2
José María Mejía Rodríguez	\$1.450.000	120m2

Además, mediante oficio No. ICA14222000886 de fecha 02/11/2022 se solicitó cooperación interinstitucional a la Alcaldía Municipal de Puerto Rondon – Arauca para el funcionamiento del Oficina Local / Punto de Servicio al Ganadero de PUERTO RONDÓN – ARAUCA, sin que se tuviera respuesta.

Así las cosas y después de establecer que el Punto de Servicio al Ganadero de PUERTO RONDÓN - ARAUCA ha venido funcionando en forma adecuada en el inmueble de propiedad de la señora **ELVIA TEODORA BRACA DE MENDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía N° 30.021.493, reúne las condiciones requeridas y se ajusta a las necesidades de la entidad, se establece que es procedente realizar la presente contratación directa.

Los valores correspondientes al servicio de arrendamiento se encuentran plenamente aprobados en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad para la vigencia 2022.

Igualmente, para la vigencia 2023, se cuenta con la Autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2022-062172 del 24 de diciembre de 2022

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
--	--

por valor de MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$1.929.120.700), en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2023 por un valor de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000).

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 ARRENDADOR CONFIERE AL **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA** A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE LOCAL UBICADO EN LA CARRERA 4 N° 2-82 B/ CENTRO, MUNICIPIO DE PUERTO RONDÓN - ARAUCA.

En concordancia con el clasificador de Bienes y Servicios, los bienes y servicios solicitados se clasifican así:

Objeto identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios (guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas V.14.080).

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80	13	15	02
Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2. Alcance del objeto:

EL CONTRATISTA, se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el presente documento, el contrato y los demás documentos parte del presente proceso de contratación, para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

2.3. Especificaciones Técnicas:

Las especificaciones técnicas mínimas para contratar **EL ARRENDAMIENTO DE: LOCAL CON UN ÁREA DE 70.40 M2, DIMENSIONES DE 5.50 MTS X 12.80 MTS, SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA, COCINA Y BAÑO.**

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
--	--

2.4. Identificación del contrato a celebrar:

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

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

2.5. Condiciones mínimas del contrato a celebrar:

2.5.1. Plazo para la ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de octubre de 2023, a partir del perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato.

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

El lugar de ejecución del objeto contratado será en el LOCAL ubicado en la CARRERA 4 N° 2-82 B/ CENTRO, municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA.

2.5.3. Valor estimado del contrato:

El valor de la presente contratación asciende a la suma de DOCE MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$12.120.000), IVA incluido, correspondientes al canon de arrendamiento en razón a un pago por un valor proporcional a los días comprendidos desde la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, hasta el día 30 del respectivo mes, el valor proporcional de que trata el presente literal se tomará con base en el valor mensual de canon, que ascienden a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE (\$1.200.000) y DIEZ (10) pagos mensuales de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE (\$1.200.000).

2.5.4. Certificado de disponibilidad presupuestal y vigencias futuras:

Este contrato cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal de fecha 2022-07-18, así:

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
--	--

N° CDP	PROGRAMA	RUBRO	VALOR TOTAL CDP	VALOR AFECTADO CDP
17322	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO	A-02-02-02-007-003	\$1.200.000	\$120.000

Autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la vigencia 2023 de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2022-062172 del 24 de diciembre de 2022 por valor de MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO VEINTE MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE (\$1.929.120.700), en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2023 por un valor de DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$12.000.000).

2.5.5. 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, 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 pagos mensuales iguales.

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 arrendador, 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 en número de la cuenta.

Finalmente, para la realización del respectivo pago, el arrendador deberá allegar los requisitos establecidos 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.

2.5.6. Supervisión:

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
---	--

El Instituto Colombiano Agropecuario –ICA ejercerá la supervisión y control en la ejecución del contrato a través del Gerente Seccional Arauca o quien haga sus veces y para estos efectos, el Supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 4 y 26 de la Ley 80 de 1993 y demás normas establecidas en la materia, en especial, lo dispuesto en el Manual Interno de Contratación de la Entidad, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, quien debe cumplir con el perfil para desempeñar dicha labor. Deberá cumplir con las siguientes obligaciones: a) Realizar las gestiones necesarias para que el ICA efectúe oportunamente los pagos de los canones de arrendamiento. b) Informar a la Gerencia Seccional ICA Arauca sobre cualquier inconveniente que se presente en el uso normal y tranquilo del inmueble. c) Las establecidas en el numeral 12 del manual de contratación emitido por el ICA

2.6. OBLIGACIONES DE LA PARTES:

2.6.1 Obligaciones Generales del Arrendador:

- 1) Cumplir con idoneidad y eficacia el objeto de la presente contratación.
- 2) Ejecutar el objeto del contrato en los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo con la propuesta.
- 3) Prestar los servicios conexos requeridos para el cumplimiento del objeto del contrato.
- 4) El contratista deberá actuar razonablemente en el marco de sus obligaciones contractuales.
- 5) Coadyuvar con el ICA, para que el objeto de contrato se cumpla y garantizar que este sea de la mejor calidad.
- 6) Acatar las instrucciones que imparta el ICA, durante el desarrollo del contrato.
- 7) Atender la observaciones y requerimientos que formulé el ICA por conducto del supervisor del contrato.
- 8) Reportar por escrito al ICA cualquier sugerencia que contribuya a la obtención de mejores resultados.
- 9) Constituir la garantía de cumplimiento y mecanismo de cobertura de las obligaciones contractuales.

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
---	--

10) Informar de inmediato al ICA toda irregularidad que observe en el desarrollo del objeto contratado.

11) No sobrepasar el presupuesto oficial destinado.

12) Presentar oportunamente las respectivas facturas o cuentas de cobro.

13) Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato, evitando dilaciones y entramientos que pudieran presentarse, y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

14) Las demás que contribuyan a garantizar el cumplimiento del contrato y las que por su naturaleza le sean atribuibles conforme al objeto y alcance del mismo.

2.6.2. Obligaciones Específicas del Arrendador:

1) Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.

2) Entregar el inmueble en las condiciones pactadas en este contrato y en el anexo técnico de los estudios previos en correctas condiciones de seguridad y sanidad, y permitir su uso y goce pacífico durante todo el término del mismo, razón por la cual se abstendrá de suscribir cualquier otro tipo de contratos de esta misma u otra naturaleza, sobre el área del bien inmueble objeto del presente contrato durante el término de vigencia de esta relación contractual en las condiciones señaladas.

3) Proveer las adecuaciones del mobiliario y dotación tecnológica (voz y dato) y eléctrica que requiera el ICA para su normal funcionamiento.

4) Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.

5) Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de este contrato.

6) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción para su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular en ningún ocupante o arrendatario.

7) Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.

8) Atender oportunamente los requerimientos que le haga el ARRENDATARIO o el supervisor del contrato sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás

condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales.

9) Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.

10) Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al arrendatario para garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.

11) Informar oportunamente al arrendatario todo cambio de cuenta bancaria donde se deba realizar el pago del canon.

12) Entregar el inmueble libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual el arrendador se compromete a hacer las reparaciones necesarias y las demás reparaciones que por daños se presenten en el inmueble, no atribuibles al arrendatario, de acuerdo con el cronograma de mantenimiento establecido por el ARRENDADOR.

13) Garantizar que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes o que al efecto se dicten sobre la materia.

14) Cumplir el contrato teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el arrendador, la cual hace parte del contrato.

15) Tener en óptimas condiciones los ascensores, motobombas, y plantas eléctricas.

16) Entregar el inmueble con sistema de red contra incendio, debidamente probado y con la verificación que se encuentra funcionando.

17) Realizar los pagos correspondientes a la cuota de administración incluida en el valor del canon mensual de arrendamiento y mantener indemne al ICA sobre requerimientos por parte de la administración del edificio, que no sean imputables a la Entidad; así como hacer entrega al ICA del reglamento de propiedad horizontal en cuanto el inmueble objeto de arrendamiento cuente con su constitución y los documentos necesarios para que el arrendatario pueda cumplir con las normas en dicha materia.

18) Remitir las facturas cumpliendo los requisitos exigidos en el Régimen Tributario.

19) En cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la Ley 828 der 2003, se obliga ante el Instituto al pago de salud, pensiones, riesgos profesionales y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, SENA, ICBF) de sus empleados.

20) Atender en el menor tiempo posible cualquier requerimiento por parte del ICA, de acuerdo con el cronograma de mantenimientos y acuerdos de servicio establecido por el ARRENDADOR.

21) Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.

22) Indemnizar al ICA, por los perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

23) Garantizar que los servicios higiénico-sanitarios y demás dependencias sean conservadas en forma tal que soporten la seguridad y la salud de los empleados, contratistas y del público en general que concurren e interactúan dentro del inmueble objeto a contratar no atribuibles al arrendatario.

24) Brindar el servicio de recepción y conserjería del edificio en las zonas comunes, bajo el servicio de 24 horas los treinta días del mes, de conformidad con las condiciones determinadas por parte de la Copropiedad.

25) En el evento que el ICA requiera especificaciones técnicas adicionales, mayores componentes de mobiliario, etc, se deberá suscribir el respectivo contrato modificatorio, sin que el mismo genere un incremento en el valor del canon de arrendamiento y del valor del metro cuadrado arrendando.

26) Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores contempladas en el código civil y demás normas concordantes.

2.6.3. Obligaciones del ICA:

Además de las obligaciones propias de éste contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1) Suscribir acta de inicio con el inventario del inmueble arrendado y su estado general.

2) Realizar el seguimiento al arrendador respecto al cumplimiento de la normatividad relacionada con el riesgo locativo, red contra incendios y eléctrica; pasillos de evacuación y áreas o zonas de puntos de encuentro para lo cual solicitará acompañamiento a la ARL positiva.

- 3) Velar por el cumplimiento de las normas de sismo resistencia NSR-10, Resolución No 2400 de 1979 del ministerio del Trabajo y Seguridad Social (hoy Ministerio de Trabajo) epígrafe “por la cual se establece las disposiciones sobre prevención y seguridad en el distrito especial de Bogotá” Resolución No 1565 de junio de 2014 Plan Estratégico de Seguridad Vial (PESV), y demás normas concordantes que le modifiquen.
- 4) Gestionar y obtener las disponibilidades y Registros Presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.
- 5) Ejercer el seguimiento y control al contrato de arrendamiento con el fin que se cumpla en los términos y especificaciones establecidas.
- 6) Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento.
- 7) Conservar el inmueble en buen estado sin perjuicio del deterioro natural generado por su uso.
- 8) Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización o causados por sus dependientes.
- 9) Pagar puntualmente los servicios públicos que están a su cargo.
- 10) Restituir el inmueble en buen estado al finalizar el plazo de ejecución de conformidad con su uso normal.
- 11) No ceder total ni parcialmente el contrato salvo autorización expresa y escrita del arrendador.

2.7. 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 será de cargo del El ICA. Asimismo, El ICA se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas a cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago oportuno.

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

Observando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y dado que el Instituto Colombiano Agropecuario –ICA, Gerencia Seccional Arauca, requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para que los funcionarios y contratistas del ICA desarrollen sus actividades y presten un adecuado servicio al cliente y usuarios de la Entidad, la cual

	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)
---	--

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 el artículo 94 de la 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 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 reglamente las anteriores.

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana, se presume 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 revisar y analizar la oferta económica presentada por la señora **ELVIA TEODORA BRACA DE MENDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía N° 30.021.493, propietaria del inmueble local ubicado en la CARRERA 4 N° 2-82 B/ CENTRO, municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA y que se pretende ser tomado en arriendo por parte del ICA, se evidencia que esta oferta se ajusta a la necesidad del Instituto.

El valor estimado para la presente contratación es de DOCE MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$12.120.000), correspondientes al canon de arrendamiento en razón

a un pago por un valor proporcional a los días comprendidos desde la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, hasta el día 30 del respectivo mes, el valor proporcional de que trata el presente literal se tomará con base en el valor mensual de canon, que ascienden a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE (\$1.200.000) y DIEZ (10) pagos de UN MILLON DOSCIENTOS MIL DE PESOS M/CTE (\$1.200.000), suma que se encuentra acorde y se ajusta a los requerimientos que se tiene para la ejecución del objeto del contrato.

4.1 Cargas Administrativas:

El contratista sumará 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, RETEICA, RETEIVA y demás a que haya lugar y este obligado según las disposiciones legales vigentes para tal efecto.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Se analizó la conveniencia de tomar en arriendo el inmueble por su ubicación, área disponible, condiciones generales y demás características que requiere el ICA para el funcionamiento Oficina Local en el municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA, así como los precios de arrendamiento de inmuebles de similares características generando como resultado la decisión de tomar en arriendo el inmueble local de propiedad de la señora ELVIA TEODORA BRACA DE MENDEZ, identificada con cédula de ciudadanía N° 30.021.493, ubicado en la CARRERA 4 N° 2-82 B/ CENTRO, municipio de PUERTO RONDÓN - ARAUCA.

6. 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 4° de la ley 1150 de 2017 respecto de la Distribución de riesgos en los contratos estatales, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO -ICA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar o como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quien se le adjudica	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución	Persona responsable	Fecha de Estimada en	Fecha de Estimada en	Monitoreo y Revisión		
												Tratamiento / Controles a ser implementado	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo					Categoría		
1	General	Interno	Planeación	Operacionales	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo no se ajustan a la modalidad de selección aplicada, presencia de errores en los estudios previos.	Retraso en la revisión y ajuste de estudios previos, por parte del personal a cargo de la contratación y la aprobación de la misma.	3	2	5	Medio	Entidad	Verificación de modalidad de acuerdo a la norma y revisión de estudios previos	1	1	2	Bajo	No	Responsable de elaborar los estudios previos	Cuando se inicia elaborar los estudios previos	Finalizada la revisión de los estudios previos	Revisión a estudios previos, capacitaciones	Cada que se presenta una solicitud
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorios	Expedición de normas que modifiquen el régimen tributario	Cambios en las tarifas del mercado normas de carácter técnico	2	2	4	Bajo	Entidad	El contratista y la entidad debe estar pendiente de las normas vigentes	2	2	4	Bajo	Si	Contratista y la entidad	Al inicio de la ejecución	Al finalizar la ejecución	Permanente consulta de la normatividad	Revisión constante de la norma
3	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Eventos de la naturaleza sin la intervención humana	Riesgos para la ejecución del contrato como eventos de la naturaleza como temblores, inundaciones	1	2	3	Bajo	Entidad y contratista	Tomar las medidas para mitigar el impacto	1	2	3	Bajo	Si	Entidad y contratista	Inicio ejecución	Finalizar la ejecución	Permanente a las condiciones naturales	Constante durante la ejecución

Nº	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar o como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	A quien se le adjudica	Tratamiento / Controles a ser implementado	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución	Persona responsable	Fecha de Estimada en	Fecha de Estimada en	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					Como se realiza el	Periodicidad ¿Cuándo?
4	Específico	Interno	Ejecución	Financiero	Cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos	Genera mora por la entidad en el pago que puede afectar al contratista	2	2	4	Bajo	Entidad	Verificación del registro presupuestal y apropiación del PAC	1	1	2	Bajo	No	Entidad y contratista	Inicio ejecución	Finalizar la ejecución	Verificar el registro y el PAC de manera previa al trámite	Revisión PAC
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacionales	Errores en la oferta económica	La probabilidad de plazos o valores económicos no cubran con la necesidad u objeto del contrato, imprecisiones o contradicciones al momento de presentar la oferta	2	2	4	Bajo	Contratista	El contratista debe verificar la presentación de la oferta sin inconsistencias	1	2	3	Bajo	No	Contratista	Al momento de elaborar la oferta	Al momento de presentar la oferta	Verificación de la oferta	Revisión al momento de presentar la oferta
6	General	Externo	Ejecución	Operacionales	No cumplimiento de los plazos estipulados	Prorrogas o modificaciones del plazo por circunstancias no imputables a las partes	2	2	4	Bajo	Entidad y contratista	Verificar el cumplimiento y satisfacción del servicio tanto en el saldo como en el plazo	2	2	4	Bajo	Si	Entidad y contratista	Al inicio de la ejecución	Al finalizar la ejecución	Revisión de saldos y plazos de ejecución	De manera periódica con entrega de cuentas

*Si la variación supera el 10% del valor total del contrato, lo asumirá el Instituto.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL PROCESO Y DEL CONTRATO A CELEBRAR

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 justificara en el estudio previo.

8. INCLUSIÓN EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DEL ICA

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 del año 2022.

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.

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

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

11. 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 1993 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 la señora **ELVIA TEODORA BRACA DE MENDEZ**, identificada con cédula de ciudadanía N° 30.021.493.

- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la contratación.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Copia de la cédula de ciudadanía.
- Certificación de la cuenta bancaria.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



NARDA ADIELA MARTINEZ PERÓZA
Gerente Seccional Arauca