ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Dirección Regional Oriente del INPEC requiere para el cumplimiento de sus políticas y objetivos institucionales, de un espacio físico donde almacenar sus archivos de consulta e históricos, así como el funcionamiento en dicho espacio de oficinas que manejen directamente tal documentación. En este orden, teniendo en cuenta que dentro de las instalaciones de la Sede Administrativa de la Regional Oriente del INPEC, ubicada en la Carrera 36 No. 51-80 de la ciudad de Bucaramanga, no se cuenta con el espacio físico suficiente para albergar técnica y adecuadamente el archivo documental de sus distintas áreas conforme lo dispuesto en la ley 594 de 2000; razón por la cual, se hace necesario contratar el ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE alterno a esta sede, donde se garantice la custodia y almacenamiento del material producido y recibido por esta dirección regional.

En ese sentido, la Dirección Regional Oriente del INPEC ha venido realizando anualmente este tipo de contratación, cuya continuidad se requiere en aras de garantizar la organización del archivo documental de las distintas áreas de esta dirección, y teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 (Bodega) reúne las especificaciones técnicas requeridas para esta actividad, resulta viable continuar con su arrendamiento.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1 OBJETO

ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTION DE LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC.

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS O ALCANCE DEL OBJETO

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	f	80	13	15	02
	Servicios	Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	Plazo de Ejecución	Valor	Valor total
1	ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTION DE LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC	10 DIAS Y 11 MESES	$1.379.610 (10 días) $45.527.108 (11 meses)	$46.906.718

2.3 IDENTIFICACION DE LA OPERACIÓN SECUNDARIA A CELEBRAR

El presente contrato es de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del contrato será de trescientos cuarenta y seis (346) días, contados a partir del veinte (20) de enero de 2023 sin que exceda del 31 de diciembre de 2023, y deberá cumplirse dentro del plazo establecido y en la publicación del contrato en el SECOP y el Registro Presupuestal.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar para el desarrollo del objeto del contrato será el sitio comprometido para el arrendamiento que corresponde a los pisos 3 y 4 del bien inmueble ubicado en la CARRERA 22 Nº 13-27 de BUCARAMANGA.

2.6 OBLIGACIONES

DEL ARRENDADOR: En desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:

- Entregar a la Dirección Regional Oriente 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, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
- 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 la Dirección Regional Oriente
- Librar a la Dirección Regional Oriente de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgarle a la Dirección Regional Oriente un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente
- Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado

OBLIGACIONES DE LA REGIONAL ORIENTE INPEC:

- Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada por el arrendador.
- Destinar el inmueble para almacenar el archivo propiedad de la Dirección Regional Oriente, así como para el funcionamiento de algunas oficinas propias de la dirección Regional Oriente, cuando por necesidad del servicio así se requieraP.
- Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. Un ejemplo es la instalación de estantería para organizar los archivos en dichos espacios y garantizar el óptimo funcionamiento del depósito
- Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
- Cancelar el canon de arrendamiento oportunamente.
- Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado,
- Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Reintegrar a la Pagaduría de la DIRECCION REGIONAL ORIENTE cualquier suma de dinero que resulte a favor de la entidad contratante
- Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
- 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 la Dirección Regional Oriente.
- Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión y control de las obligaciones a cargo del contratista se delegará a la responsable del área de Almacén de la Dirección Regional Oriente, quien deberá certificar sobre el cumplimiento del mismo.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De conformidad con la ley, existen causales en las cuales se utiliza la modalidad de selección por contratación directa a saber:

a) Urgencia manifiesta.
b) Convenios o contratos interadministrativos.
c) Contratación de bienes y servicios en el sector defensa, la Dirección Nacional de Inteligencia y la Unidad Nacional de Protección.
d) Contratación para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
e) Contratación directa cuando no existe pluralidad de oferentes.
f) Contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión.
g) Adquisición de bienes inmuebles.
h) Arrendamiento de bienes inmuebles.

Que, en cumplimiento de la ley 1150 de 2007 artículo 2 literal c) numeral 4, se prevé dentro de las modalidades de selección: LA CONTRATACION DIRECTA.

Que, el decreto 1082 del 2015 trata en la subsección, artículo 2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles.* "Las entidades pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa..."

Que, de acuerdo a lo estipulado en el manual de contratación del INPEC, numeral 13.2, se requiere verificar que se cuente con la documentación allí señalada además de la que corresponda con la modalidad de selección respectiva.

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor del presente contrato corresponde a la suma de **CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE. ($46.906.718)** incluido IVA, en pesos colombianos. LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC pagará por fracción al ARRENDADOR discriminados de la siguiente manera: diez (10) días del mes de enero por un valor de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SEICIENTOS DIEZ PESOS M/CTE. ($1.379.610)** y el saldo de **CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO OCHO PESOS M/CTE. ($45.527.108),** se divide en once (11) meses por un valor mensual de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE. ($4.138.828)** para un total **CUARENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE. ($46.906.718)** incluido IV, los cuáles serán cancelados dentro de los TREINTA (30) días calendarios, siguientes a la entrega de los servicios y presentada la respectiva factura, junto con los documentos requeridos (pago de parafiscales), en la entidad BANCARIA, destinada por EL ARRENDADOR para tal efecto, previa revisión de la Unidad Ejecutora que tiene a cargo la recepción, verificación y aprobación de la misma con sus soportes, en concordancia con lo establecido en el artículo 617 del Estatuto Tributario y a la aprobación de los mismos por parte de la División Financiera, previo recibido a satisfacción por quien se delegue por la Dirección Regional Oriente, para la supervisión del contrato con un acta firmada por las partes.

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Conforme a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, en su literal h, numeral 4, artículo 2, que establece las modalidades de selección del contratista y su justificación el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.1, establece la contratación directa, atendiendo los principios y normas de la Constitución Política.

6 EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, identifica los siguientes riesgos asociados al Proceso de Contratación:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad

1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Que el contratista no cumpla con el objeto del contrato	Que la dirección regional no pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo	3	2	3	Bajo	INPEC	Verificar que el contratista permita disponer de los espacios físicos que se contraten	2	2	4	Bajo	No	El supervisor	Fecha del registro presupuestal	Al finalizar la ejecución	Que el supervisor verifique que el INPEC pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo de la regional oriente	Mensual

7 GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la entidad estatal no está en obligación de solicitar garantías en procesos de contratación directa, queda en su potestad de exigirlas o no y justificar su solicitud en los estudios previos; no obstante, en cumplimiento de la misma disposición, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato, el INPEC **NO** considera pertinente solicitar al contratista, la constitución de garantía de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

8. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

Para este proceso de contratación teniendo en cuenta el presupuesto asignado no hay tratado de libre comercio que aplique para la presente contratación.

Atentamente,

MARIA LUISA RINCON CASTRO
Almacenista Regional Oriente INPEC

Elaboró: María Luisa Rincón Castro
Revisó: Marcela Jaimes Mendoza – Área Contratación
Fecha de elaboración: 12-01-2023