



DOCUMENTO DE ESTUDIOS PREVIOS Y CONVENIENCIA PARA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE

En cumplimiento a lo establecido por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, se analiza la procedencia de realizar un proceso de contratación directa de arrendamiento de un bien inmueble.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CHOCÓ PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

En virtud de las funciones que son propias de la Gobernación del Chocó tanto desde el punto de vista misional como de gestión, se requiere apoyar y acompañar los diferentes procesos que adelanta la entidad para su normal funcionamiento, bajo el nuevo gobierno 2020-2023 de Generando Confianza busca precisamente la organización de los procesos de gestión de la administración, en todas las áreas.

De conformidad con lo señalado en los numerales 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015. Las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y el Plan de Acción de la Entidad.

La Administración Departamental requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones necesarias para el óptimo desarrollo de las funciones, toda vez que la Gobernación del Chocó, no cuenta actualmente con las instalaciones adecuadas, por lo tanto se hace necesario disponer de unas instalaciones físicas adecuadas para el funcionamiento de algunas oficina o dependencia de la administración, con el fin de poder lograr el buen desarrollo institucional de sus actividades y programas, toda vez que la Gobernación Departamento del Chocó no cuenta actualmente con las instalaciones adecuadas para tal fin, dado que su sede principal no son suficientes las dependencias para todas las oficinas y funcionarios, por lo tanto se hace necesario disponer de unas instalaciones físicas adecuadas para prestar el servicio a los usuarios internos, así como brindar a sus funcionarios las mejores condiciones para el desempeño laboral y que estos cuenten con un espacio amplio, para que sus labores sean realizadas con prontitud, eficiencia y eficacia

Debido a que la Secretaria General, es la encargada de verificar, contar con elementos esenciales y útiles para la Entidad, que le permitan operar de una manera adecuada, oportuna, eficiente y eficaz, requieren de espacios locativos adecuados, que cuenten con todos los parámetros establecidos en la norma donde puedan hacer seguimiento permanente de conservación de los elementos y enseres, por los que la administración pública deberá garantizar los espacios y las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de sus actividades, *teniendo en cuenta que los elementos y enseres de la Gobernación del Chocó institucionalizan las actividades de la administración y constituyen una herramienta indispensable para la gestión administrativa y misional para una eficiente prestación de la entidad.* Las instalaciones del citado espacio deben ser ventiladas y tener los servicios telefónicos,

luz y agua, adicionalmente las instalaciones deben ser de acceso fácil al público y seguras.

Por todo lo anterior, Se requiere realizar una contratación directa, de acuerdo a lo establecido por la ley 1150 de 2007 en su artículo 2 numeral 4, literal i, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, donde se establece como causal para contratación directa, los contratos para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

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

Objeto a contratar: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 24 NUMERO 7-08 PISO 2. DE LA CIUDAD DE QUIBDÓ QUE SERÁ UTILIZADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA GOBERNACIÓN DEL CHOCÓ.

Duración: El contrato tendrá una duración de SEIS (06) meses a partir del acta de inicio.

Forma de pago: El valor del presente contrato es por la suma de **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$70.894.254) M/CTE.**, y el canon mensual de arrendamiento es de **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS (11.815.709) M/CTE.** **PARAGRAFO PRIMERO:** El valor del contrato será cancelado por el ARRENDATARIO al ARRENDADOR, en tres (03) pago anticipados de dos (02) meses, cada uno por valor de **VEINTITRÉS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$23.631.418) M/CTE.**, cuya cuenta de cobro se presentará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de inicio del contrato. El pago se hará mediante transferencia electrónica a la cuenta de ahorro o corriente que señale el arrendador, previa presentación de la factura y/o cuenta de cobro.

3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Se obliga a: 1) Usar el inmueble según los términos del contrato. 2) Conservar el inmueble en buen estado, salvo el deterioro natural del mismo. 3) Pagar el canon de arrendamiento. 4) Restituir el inmueble a la terminación del contrato. 5) No subarrendar el inmueble o ceder el contrato a otra persona natural o jurídica. **CLAUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:** El ARRENDADOR se obliga para con el ARRENDATARIO a: 1) Entregar materialmente el inmueble. 2) Entregar el inmueble al día en los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. 3) Entregar el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento. 4) Facilitar el uso, goce y disfrute legítimos del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato. 5) Mantener en buen estado la pintura de la totalidad del inmueble.

Identificación del contrato a celebrar: De acuerdo a lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, numeral 4 literal i se celebrará un contrato de arrendamiento de inmueble.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:



Se trata de realizar una contratación directa, de acuerdo a lo establecido por la ley 1150 de 2007 en su artículo 2 numeral 4, literal i, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la cual establece como causal para contratación directa, los contratos para El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO

El valor del presupuesto sugerido, atendiendo el tiempo de ejecución y las actuales condiciones de mercado, con el incremento establecido en el artículo 20 de la ley 820 de 2003, es el que a continuación se describe: **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS QUINCE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS (11.815.709)** canon mensual de arrendamiento que multiplicado por seis (06) meses, da un total de **SETENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS (\$70.894.254) M/CTE.**

El valor total estimado cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°. 73 de enero 12 de 2023, expedido por la Jefe de Presupuesto de la Gobernación del Chocó.

6- JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Considerando el servicio que se requiere contratar y teniendo en cuenta lo ordenado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios, el proceso de selección será mediante contratación Directa que garantice a la entidad la satisfacción de la necesidad planteada y por consiguiente el cumplimiento del objeto. De tal manera que estas condiciones deben constar en el contrato y acreditarse debidamente por el contratista.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS.

Teniendo en cuenta la naturaleza del acto que se pretende suscribir, el cual es para el uso y goce de un bien inmueble por parte de la entidad, no se requiere la obligación de constituir póliza de garantías para tal fin, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

8. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DE CONTRATACIÓN.

A continuación se establece el soporte de los riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio económico del contrato y su respectiva asignación:

TIPO DE RIESGO	DESCRIPCIÓN	ASIGNACIÓN (%)	
		Arrendatario	Arrendador



Jurídico	Inhabilidades a la firma del contrato ó sobrevinientes por parte del contratista.		100
Técnico	Prolongación en la duración de las actividades por causas naturales	50	50
Técnico	Deterioro natural que sufra el bien inmueble		100
Financiero	Creación de nuevos impuestos posteriores a la suscripción del contrato y que sean de obligatorio e inmediato cumplimiento	100	

9. LA INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y el "Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por Colombia Compra Eficiente, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, la presente contratación que se quiere suscribir no esta está cobijada por un Acuerdo Internacional o Tratados de Libre Comercio vigente, ya que el arrendamiento de bienes inmuebles esta exceptuado de la aplicación de dichos acuerdos comerciales.

Dado en Quibdó, a los 20 días del mes de enero de 2023


WINNER MOSQUERA RIOS
Secretario General

Elaboro: Teodosio rodríguez palacios: profesional de Secretaria General