

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

En cumplimiento de lo normado en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, la Gerencia Departamental Colegiada del Cesar de la Contraloría General de la República, presenta Estudios Previos con el objeto de evaluar la conveniencia de suscribir el contrato de arrendamiento de la oficina 405 de conformidad con las reglas y parámetros consagrados en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012, Decreto 1082 de 2015.

ESTUDIOS PREVIOS JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD: La Contraloría General de la República- Gerencia Departamental Colegiada del Cesar en su calidad de entidad estatal contratante, se encuentra sujeta a las disposiciones contenidas en el Estatuto de Contratación de la Administración Pública, razón por la que a través del presente documento realiza la respectiva justificación de la necesidad de Arrendar un (1) oficina ubicada en el mismo Edificio donde se encuentra ubicada la Gerencia Departamental, bajo la modalidad de Contrato de Arrendamiento, donde se depositarán cajas de archivos de la Gerencia Departamental Colegiada del Cesar, en el mismo inmueble donde se ha venido arrendando hace más de cuatro años ; en los siguientes términos: **1. JUSTIFICACIÓN:** Que las oficinas de la Contraloría General de República- Gerencia Departamental Colegiada del Cesar, se encuentra ubicada en los pisos 5 y 6 del Edificio Pumarejo Cotes ubicado en la Calle 16 No.7-18, oficinas propias donde la Contraloría presta sus servicios desde diciembre de 2010. Que teniendo en cuenta que el espacio designado para archivo, con el pasar del tiempo se ha quedado pequeño y no es suficiente para poder almacenar los expedientes y cajas en buen estado, por lo que desde el 2019 ha sido necesaria la contratación de un bien inmueble, ubicado en el mismo Edificio en donde encuentra las oficinas de la Contraloría General de República- Gerencia Departamental Colegiada del Cesar donde se puedan salvaguardar esos bienes, teniendo en cuenta la cercanía con las Oficinas de la Gerencia, y que esta ubicación facilita la movilidad y el almacenamiento de los expedientes y documentos. **2. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR. Objeto :** El arrendador da en arrendamiento al arrendatario la Oficina 405 situada en el cuarto piso del Edificio Pumarejo ubicado en la Calle 16 No. 7-18 de la ciudad de Valledupar-Cesar; Matrícula inmobiliaria

No.190-0051716, con un área privada de 42.88 M2 comprendida dentro de los siguiente linderos: NORTE, Oficina 406, SUR, Oficina 404; ESTE, con hall de circulación; OESTE, con parqueadero Municipal; CENIT: placa piso en granito de la quinta planta, NADIR: piso- placa vaciado en concreto de la tercera planta, el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo del objeto social, negocio o actividad institucional del Arrendatario para almacenar documentación perteneciente a la Contraloría General de la República- Gerencia Departamental Colegiada del Cesar,

Obligaciones específicas del ARRENDADOR: Entre otras las siguientes: 1. Entregar al arrendatario el bien inmueble en perfectas condiciones, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos. 2. Entregar el bien inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos. 3. Las demás contempladas en la legislación de propiedad horizontal y del régimen de arrendamientos. 4. Adelantar los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato dentro de los plazos establecidos. 5. Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 6. Todas las demás inherentes o necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual. 7. La descripción efectuada contempla las principales obligaciones a cumplirse en el contrato que se celebrará en los siguientes términos.

3.-PLAZO: El plazo para la ejecución del presente contrato es de 9 meses comprendidos entre el **1 de abril de 2023 y el 31 de diciembre de 2023**,; previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

4.-VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del presente contrato es de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS (\$9.604.800.00) PESOS M/CTE**, los cuales serán pagados en mensualidades por un valor de **UN MILLON SESENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS (\$1.067.200) PESOS M7CTE**. Para todos los efectos legales, administrativos y fiscales, para esta contratación se cuenta con la suma de: **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL (\$9.800.000.00) PESOS M/CTE**, incluido IVA y demás impuestos locales y nacionales los cuales se pagaran en mensualidades vencidas.

IMPUTACION PRESUPUESTAL El valor del presente contrato, se pagará con cargo al presupuesto de la actual vigencia, según certificado de Disponibilidad Presupuestal **No. 37223 de fecha 24 de enero de 2023**, suma que la Contraloría General de la Republica cancelará al ARRENDADOR por mensualidades dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro. El pago estará sujeto a la entrega de la cuenta de cobro y firma de la Certificación, por parte del Supervisor del contrato. Lugar de ejecución del contrato: El contrato se prestará en la ciudad de Valledupar, en el inmueble ubicado en la calle 16 No. 7-18 de la ciudad de Valledupar o consignados a la cuenta bancaria que para tal efecto la

arrendadora suministre. El valor del arriendo incluye la cuota de administración del Edificio, el pago correspondiente a los servicios de acueducto y alcantarillado.

Obligaciones de la Contraloría General de la República-Gerencia

Departamental Colegiada del Cesar: Fuera de las previstas en el Código Civil, serán obligaciones las siguientes: **1.** Pagar el Canon de Arrendamiento. **2.** Utilizar el espacio del inmueble de acuerdo con los términos del presente contrato. **3.** Cuidar el inmueble, conservar el espacio en perfecto estado, salvo el deterioro natural. **4.** Adelantar las adecuaciones locativas que se requieran en caso de ser necesario para la utilización del espacio arrendado. **5.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato. **6.** Las demás contempladas en las normas aplicables vigentes. **5.-**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE

SELECCIÓN: En virtud de los principios de transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal, la selección del contratista se efectuara a través del proceso de contratación directa, descrito en el artículo 2° numeral 4 literal i) de la ley 1150 de 2007. El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente:

“(...) Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas...” Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 1. Las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal 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 (...)**

En cumplimiento de lo antes expuesto, la Gerencia Departamental evaluó las condiciones del mercado inmobiliario, para lo cual evaluó las cotizaciones de inmuebles con características similares al que se pretende arrendar en cuanto a metraje y ubicación cercana a las instalaciones actuales de la Contraloría General de la República -Gerencia Departamental Colegiada Cesar, para ello miro ofertas de inmuebles similares ubicados en las oficinas que se encuentran desocupadas en el Edificio Pumarejo con metraje similar y con una ubicación estratégica dada la cercanía con las instalaciones de la Gerencia Cesar, pero su valor excedía el valor del arriendo de la oficina 405, lo que permitió optar nuevamente por arrendar la oficina 405 ubicada en el Edificio Pumarejo, Edificio donde se encuentran hace más de 10 años operando en oficinas propias la Gerencia Departamental. Dada su ubicación estratégica y el valor del arriendo, se considera que es la mejor opción para arrendar, oficina que desde el 2019 se ha venido arrendando, dada sus

condiciones físicas, de ubicación y por el costo del arriendo. **6.- BIEN REQUERIDO**

Y FACTORES DE SELECCIÓN: Se requiere un bien inmueble que cumpla con las condiciones mínimas para el almacenamiento de los bienes muebles (Archivos) de la Gerencia Departamental Colegida del Cesar, adecuadas condiciones locativas, el suficiente espacio, iluminación, servicios públicos domiciliarios, ubicado en el mismo Edificio donde se encuentran ubicadas las oficinas de la Contraloría General de la Republica Gerencia Departamental Cesar. **7.- JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:**

Teniendo en cuenta que se trata de la suscripción de un contrato de arrendamiento, la modalidad de selección será CONTRATACIÓN DIRECTA, prevista en la Ley 80 de 1993, el artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes. **8.- TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082, los riesgos previsibles que puedan afectar la equivalencia económica del contrato que se celebre para la satisfacción del objeto requerido obedecen a las normales, inherentes al desarrollo de una actividad y por tanto los asume exclusivamente el contratista.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el artículo 17 y en el numeral 6, Decreto 1082 Artículo 2.2.1.2.1.4.11 y siguiendo los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente- procedió a realizar el análisis de riesgos y la forma de mitigarlos, así:

1.- La modalidad de contratación es adecuada para el bien o servicio u obra necesitado	LA ENTIDAD	100%	La Entidad debe verificar la normatividad sobre contratación directa de arrendamiento del bien inmueble.
2.- Riesgo por sanciones frente al incumplimiento contractual:	CONTRATISTA	100%	Asumir el valor que resulte de la imposición de multas o sanciones por incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales.
3.- Riesgo de la disponibilidad oportuna de los recursos con cargo a los cuales se ejecutará el proyecto.	LA ENTIDAD	100%	Sin perjuicio de la obtención del correspondiente certificado de disponibilidad presupuestal.
4.- Daños al inmueble, atribuibles al uso normal del inmueble	CONTRATISTA	100%	Uso normal y cotidiano del Inmueble.

5.- Daños por el mal uso del inmueble	LA ENTIDAD	100%	Uso arbitrario y anormal del Inmueble.
---------------------------------------	------------	------	--

9.- GARANTÍAS: De acuerdo al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 y el inciso 5 del artículo 7 de la ley 1150 de 2007, la entidad no encuentra necesario la exigencia de garantías al arrendador, dada la naturaleza del contrato y al monto del valor del mismo, el cual no supera el 10% de la menor cuantía. **10.-**

SUPERVISIÓN: La supervisión estará a cargo del Contralor Provincial designado para la supervisión de este contrato, el cual quedará facultado para hacer las observaciones y recomendaciones necesarias tendientes al cabal cumplimiento del mismo. **11.- CONTENIDO MÍNIMO DE LA OFERTA O PROPUESTA:** El contratista debe manifestar como mínimo en su carta de propuesta los siguientes aspectos •

Valor de la propuesta, término del contrato y lugar de ejecución. **12.-DOCUMENTOS**

MÍNIMOS A PRESENTAR CON LA PROPUESTA:

- ✓ Carta de la propuesta firmada
- ✓ Copia del documento de identificación
- ✓ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) a fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde. (Actualizado)
- ✓ Certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral De conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- ✓ Certificado de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.
- ✓ Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- ✓ Certificado de Antecedentes penales y Requerimientos Judiciales expedido por la Policía Nacional.
- ✓ Certificación de cuenta bancaria
- ✓ Certificado de libertad y tradición del bien inmueble expedido por la oficina de instrumentos públicos - matricula inmobiliaria

13.- IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO QUE SE PRETENDE CELEBRAR.

Que de conformidad en lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11, el futuro contrato se adelantará bajo la modalidad de contratación directa y conforme a lo dispuesto en el artículo 1973 y siguientes del Código Civil. En todo caso, deberá atenderse por la característica del bien arrendado, lo señalado en Ley 675/2001, la cual establece el régimen de propiedad horizontal, lo señalado por la Ley 80 de 1993, y el Decreto 1082 de 2015, contrato de arrendamiento de bien inmueble. **14.- FACTORES QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.** Los proveedores pueden ser personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, en tanto cualquiera de ellos está en capacidad de celebrar el contrato si es propietario de un inmueble o cuenta con facultades para ello. Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán se orientan según lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1, del decreto 1082 de 2015, por lo cual el oferente debe acreditar lo siguiente: **CAPACIDAD JURIDICA**

- ✓ Carta de la propuesta firmada
- ✓ Copia del documento de identificación
- ✓ Fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) a fin de verificar el Régimen Tributario al que corresponde. (Actualizado)

- ✓ Certificación de Cumplimiento de obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral De conformidad a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
- ✓ Certificado de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.
- ✓ Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- ✓ Certificado de Antecedentes penales y Requerimientos Judiciales expedido por la Policía Nacional.
- ✓ Certificación de cuenta bancaria
- ✓ Certificado de libertad y tradición del bien inmueble expedido por la oficina de instrumentos públicos - matricula inmobiliaria

Se verificará que la documentación presentada por el oferente se ajuste a lo exigido en la invitación, su forma de evaluar es CUMPLE O NO CUMPLE

15.-LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.El lugar de ejecución del contrato es la oficina 405 del Edificio Pumarejo ubicado en la calle 16 No. 7-18 de la ciudad de Valledupar. Para todos los efectos legales derivados de la celebración de ejecución, terminación o liquidación del contrato, se entenderá que el domicilio contractual será la ciudad de Valledupar (Cesar).

Valledupar, 22 de febrero de 2023.



DANIELA PUMAREJO MEDINA
Gerente Departamental del Cesar
Contraloría General de la Republica

Proyectó: Karina Davila Cuello