## PREVISIONES SOBRE LA RESPONSABILIDAD EN LA ELABORACION DE LOS ESTUDIOS PREVIOS[1]

Los funcionarios de las dependencias del Ministerio del Trabajo, que adelanten la elaboración de los Estudios Previos, serán responsables por la veracidad de la información consignada en los mismos y así mismo dan fe que dicha información ha sido verificada. Así mismo, los estudios, diseños y proyectos requeridos para la contratación deberán haberse efectuado, con la debida antelación.

De otra parte, la información consignada en estos debe ser veraz, responsable, ecuánime, suficiente y oportuna, aspectos que deben ser tenidos en cuenta en su elaboración.

Finalmente, las entidades y los servidores públicos responderán cuando adelanten contratación sin haber elaborado previamente los correspondientes diseños, estudios, planos y evaluaciones que fueren necesarios.

## ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES[2]

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato y/o convenio en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y/o convenio y deben contener los elementos que se indican en el presente documento.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1° del Decreto 4108 de 2011 que reza así:

*"ARTÍCULO 1o. OBJETIVOS. Son objetivos del Ministerio del Trabajo la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, **las garantías de los trabajadores**, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente, a través un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.*

*El subrayado es nuestro.*

---

[1] De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, artículo 25 numeral 12 y artículo 26 numeral 3 y en la Ley 1150 de 2007 artículo 8.

[2] Este formato aplica para la contratación directa, de acuerdo con las siguientes causales: a) Contratos Interadministrativo, b) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, c) cuando no exista pluralidad de oferentes, c) arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, d) Convenios de asociación, e) Convenios Interadministrativos, f) Convenios de Cooperación, g) Contratos de Apoyo e Impulso a Actividades de Interés Público. h) convenios de cooperación. i) Convenios de Asociación.

*El Ministerio de Trabajo fomenta políticas y estrategias para la generación de empleo estable, la formalización laboral, la protección a los desempleados, la formación de los trabajadores, la movilidad laboral, las pensiones y otras prestaciones."*

Así mismo, por su parte el ARTÍCULO 30, Decreto 4108 de 2011 establece las FUNCIONES DE LAS DIRECCIONES TERRITORIALES del Ministerio del Trabajo, las cuales dependerán funcionalmente de la Dirección de Inspección, Vigilancia, Control y Gestión Territorial.

En cumplimiento de la misión institucional y de la plataforma estratégica del Ministerio del Trabajo, es necesario contar con sedes propias o en arrendamiento, que cumplan con condiciones locativas aptas tanto en sus componentes físicos y de servicios públicos, que permitan prestar de manera integral los servicios a la comunidad en los municipios de las jurisdicciones de las diferentes Direcciones Territoriales, en este caso particular en la Dirección Territorial Tolima, en la ciudad de Ibagué.

Que la infraestructura del inmueble donde funciona la Dirección Territorial Tolima, es una sede propia que se ubica en la carrera 3 N°27-83 Barrio el Claret en la Ciudad de Ibagué, la misma se encuentra seriamente deteriorada producto del paso del tiempo dado que es una estructura que cuenta con mas de 50 años de antigüedad, por tal motivo, en el marco del Contrato Interadministrativo 465 de 2019 establecido entre Findeter y el Ministerio del trabajo, se realizó el contrato de consultoría No. 89732-005-2020 (PAF-SEDESMINTRABAJO-C-019-2020) con el Consorcio GT Mintrabajo Tolima, cuyo objeto establecía: *"…Estudios de patología, vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento estructural de la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo departamento de Tolima…",* el cual concluyó principalmente:

- *De acuerdo a las verificaciones estructurales realizadas a la estructura principal, ésta no está en capacidad de resistir las cargas en las combinaciones sísmicas, de acuerdo a las condiciones y exigencias establecidas en el Reglamento colombiano de Construcciones Sismo Resistentes de 2010. Por ende, se requiere realizar un reforzamiento o repotenciación.*

- *Por último, esta consultoría desea explicitar que esta edificación presenta un grado alto de vulnerabilidad conforme a los resultados obtenidos en los índices de sobreesfuerzo e índice de flexibilidad*.

A su vez, determinó que el recurso requerido para ejecutar las obras civiles de reforzamiento es de alrededor de $1.400 millones, lo que supera considerablemente el avaluó que tiene actualmente el inmueble.

A su vez, se ha identificado que no cuenta con las condiciones idóneas para el desarrollo de las funciones de los trabajadores y tampoco para la prestación de servicios a los usuarios, partiendo que se encuentra en un sector complejo, muy cerca a uno de los barrios más peligrosos de Ibagué en donde se está expuestos a condiciones de inseguridad por hurtos, consumo de sustancias alucinógenas y personas habitantes de calle, así mismo es importante mencionar que junto a las instalaciones de la DT Tolima funcionan dos empresas que se dedican a la comercialización de gas por ende casi que a diario las personas que se presentan en la territorial deben someterse a olores muy fuertes los cuales provocan dolores de cabeza e incluso mareos. El estado de la infraestructura a su vez, se puede corroborar en el informe realizado por la ARL Positiva Compañía de Seguros en el mes de enero de 2023.

Explicado lo anterior, se evidencia que para el desarrollo de las actividades misionales de la Dirección Territorial se requiere una infraestructura física que cuente con espacio seguros y adecuados para los funcionarios y usuarios de la dirección territorial Tolima.

A su vez, mediante la Circular No. 0062 del 03 de noviembre de 2022, comunicada el 04 de noviembre del presente año, el Nivel Central del Ministerio del Trabajo emitió las directrices para la suscripción de los Contratos de Arrendamiento para las Sedes Principales de las Direcciones Territoriales, Oficinas Especiales e Inspecciones de Trabajo. Dentro de las directrices impartidas se indicó que se revisara *"(…) las posibilidades de lograr renovaciones de contratos sin incremento o con disminución del canon de arrendamiento. En la misma línea, se exhorta, a realizar búsqueda de inmuebles de entidades públicas del orden territorial (Departamentos, Distritos o Municipios) o con las Direcciones Regionales de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, con los cuales en nombre del Ministerio puedan realizar gestiones de comodato o destinación provisional, entre otras, figuras jurídicas."*

Es así como, en articulación con la Subdirección Administrativa y Financiera del Nivel central del Ministerio del Trabajo; se inició proceso de consulta de bienes inmuebles disponibles a entidades del orden nacional y territorial, teniendo los siguientes resultados:

| Fecha gestión | No. Radicado | Entidad remisora | Entidad receptora | Tramité |
|---|---|---|---|---|
| 27 de enero de 2023 | (08SE2023410000000009300) | Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera | Sociedad Activos Especiales - SAE (Regional Centro Oriente) | Se solicitó inmuebles en Ibagué para comodato, asignación provisional o arrendamiento. No se recibió respuesta por parte de la SAE. |
| 07 de marzo de 2023 | (08SE2023410000000002308) | Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera | Sociedad Activos Especiales - SAE (Regional Centro Oriente) | Se reitero la solicitud de inmuebles en Ibagué para comodato, asignación provisional o arrendamiento. Se recibió respuesta por la SAE con un listado de inmuebles, pero en el análisis de los mismos se identificó que ninguno cumplía con el área requerida por la Dirección Territorial para su funcionamiento. |
| 10 de marzo de 2023 | | Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera | Gobernación del Tolima | Comunicado remitido por la Subdirección Administrativa y Financiera (08SE2023410000000010042) solicitando *"… inmuebles que se encuentren bajo su administración que puedan ser* |

| Fecha gestión | No. Radicado | Entidad remisora | Entidad receptora | Tramité |
|---|---|---|---|---|
| | | | | *concedidos en calidad de préstamo, comodato, arrendamiento, convenio u otra figura jurídica a acordar, con el único objetivo de servir como sede institucional del Ministerio del Trabajo en el Departamento…”*, esta entidad dio respuesta el 13 de marzo de 2023 informando *“…actualmente no cuenta con ningún predio que cuente con las característica expresadas por ustedes, para las sedes institucionales del Ministerio del Trabajo en el Departamento una vez verificado el inventario de los bienes de propiedad del Departamento…”.* |
| 10 de marzo de 2023 | | Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera | Alcaldía de Ibagué | Comunicado remitido por la Subdirección Administrativa y Financiera (08SE2023410000000010397) solicitando *“… inmuebles que se encuentren bajo su administración que puedan ser concedidos en calidad de préstamo, comodato, arrendamiento, convenio u otra figura jurídica a acordar, con el único objetivo de servir como sede institucional del Ministerio del Trabajo en el Departamento…”, a la fecha esta entidad municipal no ha dado respuesta.* |

Sumado a lo anterior, desde la Dirección Territorial Tolima se remitieron un total de diecinueve (19) solicitudes a entidades como: Alcaldía de Ibagué, Banco de la República, Cámara de Comercio de Ibagué, Contraloría General de la República, Cortolima, Departamento para la Prosperidad Social, Ecopetrol, Federación Nacional de Cafeteros, Ferrocarriles Nacionales, Fiscalía General de la Nación, Gobernación del Tolima, IBAL, ICBF, INFIBAGUE, INVIAS, ARL Positiva, Procuraduría General de la

Nación, SENA y Universidad del Tolima; con la finalidad de indagar respecto a la posibilidad de un espacio adecuado para las instalaciones de la sede territorial en calidad de comodato o arriendo; ante lo cual la mayoría de ellas respondieron que no contaban con la disponibilidad, salvo la Federación Nacional de Cafeteros quienes muy diligentemente ofrecieron un espacio, sin embargo, la ubicación es en la calle 145 avenida Chicalá contiguo a la glorieta del aeropuerto Perales, esto es por la variante Ibagué – Alvarado por lo cual la ubicación no es óptima ni para los funcionarios ni mucho menos para la prestación de servicio a los usuarios dada su lejanía.

Por lo anterior y con el fin de continuar con la prestación del servicio en la sede de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo, brindando atención a los usuarios en espacios adecuados y en óptimas condiciones, garantizando la seguridad de los usuarios y cumpliendo los objetivos y funciones de la entidad, se requiere efectuar la contratación de un inmueble en arrendamiento para el funcionamiento de esta sede territorial.

Una vez agotado todo el proceso previamente mencionado, por directriz de Ministerio del Trabajo Nivel Central se procedió a buscar ofertas inmobiliarias en la ciudad de Ibagué teniendo en cuenta las necesidades de ubicación, acceso a la prestación del servicio para los usuarios, el Análisis del Sector Económico, previo al proceso de contratación directa, y el inmueble que mejor ofrece un costo – beneficio a la Entidad es el ubicado en la carrera 5 No. 39-56 edificio Coomeva de la ciudad de Ibagué.

## 2. OBJETO POR CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

Contratar el arrendamiento de un bien Inmueble para El Funcionamiento de la Dirección Territorial Del Tolima, Ubicada en la ciudad de Ibagué.

### 2.1. ALCANCE DEL OBJETO

N/A

### 2.2. OBLIGACIONES GENERALES

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
4. Presentar oportunamente al supervisor del contrato y/o convenio la factura mensual correspondiente.
5. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
6. Realizar la afiliación y pagar en forma cumplida de acuerdo con la normatividad vigente que regula la materia durante toda la vigencia del contrato los aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.
7. Acatar las instrucciones que imparta el Ministerio de Trabajo durante el desarrollo del contrato, a través del supervisor, siempre que correspondan a obligaciones legales o convencionales establecidas.

8. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
9. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

## 2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

**1.** Entregar a la Entidad Estatal 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.
**2.** 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 Entidad Estatal. Sin perjuicio de las reclamaciones que se pudiere elevar el arrendatario ante las entidades prestadoras del servicio público.
**3.** Articular con el Ministerio del Trabajo en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla, conforme a las características y especificaciones consignadas en su propuesta, la cual hace parte integral de la presente.
**4.** Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
**5.** Garantizar la calidad del inmueble y de los servicios contratados y responder por ellos, acorde con lo establecido en el artículo 5 numeral 4 de la Ley 80 de 1993.
**6.** Realizar el mantenimiento preventivo cuando se requiera, y correctivo inmediato del inmueble contratado, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades de competencia del Ministerio. Si transcurridos tres (3) días calendario contado a partir de la fecha y hora de recibo de la solicitud de mantenimiento y/o reparación, sin que el arrendador haya dado solución a lo solicitado, la entidad podrá realizar tanto el mantenimiento como las reparaciones necesarias, las cuales serán descontadas del valor del canon de arrendamiento inmediatamente siguiente. El arrendador acepta de antemano el valor por el cual la entidad realizará el mantenimiento y/o corrección prevista en esta obligación; dicho valor en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto del canon mensual correspondiente. No habrá lugar a descuento o retención en caso de que el daño o reparación, provenga por situación imputable a tercero alguno, pero sin limitarse a intervenciones o reparaciones que realicen los predios colindantes o las entidades prestadores de servicios públicos. Ante el acontecimiento de esta circunstancia el arrendador deberá explicar por escrito las razones por las cuales no le fue posible atender en su debida oportunidad la solicitud realizada por la entidad, las mejoras útiles y suntuarias siempre requerirán autorización previa y por escrito del arrendador.
**7.** Realizar los cambios que sean necesarios cuando los elementos y/o servicios no cumplen con las especificaciones requeridas por el Ministerio de Trabajo los costos en que se haya incurrido, serán a cargo del contratista. Dicho cambio se realizará dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la solicitud. No obedecerá a cambios o solicitudes de actualización aquellos elementos o redes que ya estuvieren instaladas, empotradas o adecuadas en el inmueble, pues el Arrendatario declara conocer el estado estético, estructural y funcional del bien.
**8.** Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato, salvo los incrementos que cada anualidad se llegare a presentar de manera natural conforme al IPC del año inmediatamente anterior.

**9.** Verificar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección con equipos contra incendio y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
**10.** Retirar el mobiliario de los pisos 3 y 4 al momento de la firma del contrato (muebles en acero inoxidable, muebles en aluminio, lavamanos, cortinas, módulos de recepción, entre otros, con el fin de tener áreas libres para las oficinas del Ministerio del Trabajo.
**11.** Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo con su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura. Dichas modificaciones no serán sujeto de reducción o retención de parte alguna del canon de arrendamiento.
**12.** Realizar los inventarios y la verificación del estado y cantidad del inmueble y los bienes tomados en arriendo por el Ministerio, dentro del quinto (5) día hábil anterior al vencimiento del plazo de ejecución del contrato. El documento correspondiente, previa contratación y firma por parte del interventor hará parte integrante del acta de devolución del inmueble y bienes arrendados, el día de vencimiento del plazo de ejecución estipulado en el contrato.
**13.** Disponer de un número celular, y una cuenta de correo electrónico, con el objeto de que se atienda los requerimientos del Ministerio en forma oportuna, así como informar el nombre de la persona debidamente autorizada para mantener contacto con la institución.
**14.** Proporcionar baños de servicio, con baterías independientes para mujeres y hombres. Al igual que baños para personas con movilidad reducida.
**15.** Disponer el uso de 7 celdas de Parqueo y una celda para personas de movilidad reducida que es para uso de todo el edificio según necesidad.
**16.** Realizar de manera oportuna el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
**17.** Realizar los mantenimientos de los equipos de soporte del edificio (planta de emergencia, bombas, ascensor, subestación, sistema contra incendios y cuarte técnico de aseo), tema que esta incluida en el valor de la administración.
**18.** Entregara en perfecto funcionamiento con mantenimiento previo los aires acondicionados al momento del inicio del contrato.
**19.** El Arrendador, no será responsable por daños, perdidas o mermas de los bienes o enseres del Arrendatario, como consecuencia de hurto, incendio, inundación, asonada, daño de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor.
**20.** Realizara el pago del 100% por concepto de servicios públicos domiciliarios, a lo cual una vez acredite el pago el arrendador, el arrendatario realizara el reconocimiento a favor del arrendador con base en las facturas de servicios recibidas y el cual será un costo variable que se cobra en proporción al exclusivo consumo generado por el arrendatario, correspondiente al 64% por concepto de área ocupada.

**1.4 PRODUCTOS:**

N/A

**3. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO**

1. Realizar el pago del valor del contrato y/o convenio, conforme a lo pactado.
2. Destinar el inmueble para el funcionamiento de las dependencias de la Dirección Territorial Tolima en la ciudad de Ibagué.

3. Restituir el inmueble al término del contrato en iguales condiciones, salvo el deterioro normal, caso fortuito o fuerza mayor
4. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
5. Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
6. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato aplique.
7. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en el desarrollo o con ocasión del contrato.
8. Repetir contra los servidores públicos, LA CONTRATISTA o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato.
9. Las demás que se deriven del objeto contractual.

## 4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Dentro de las especificaciones técnicas del bien inmueble objeto de arrendamiento encontramos que está ubicado en la carrera 5 # 39 – 56 Edificio Coomeva Barrio Macarena Parte Alta en la ciudad de Ibagué, el edificio consta de cinco pisos y un sótano; con un área total de 1811,36 m2 de los cuales se arrendaran por parte del Ministerio del trabajo los pisos 3° (297,12 m2), 4° (297,12 m2) y 5° (299,98 m2) dadas las necesidades de espacio para los funcionarios y previa revisión por parte de los arquitectos delegados por Ministerio de Trabajo – Subdirección Administrativa y Financiera.

A su vez, en concepto de uso de suelo No. 35 de la Curaduría Urbana No. 1 se estipula:

| DATOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE | |
|---|---|
| **Dirección del predio:** | Carrera 5 # 39- 56 |
| **Matrícula inmobiliaria No.** | 350- 67573 |
| **Ficha catastral No.** | 01-05-0138-0006-000 |

**CONCEPTO**

De conformidad con el Plano U-8 de la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio se encuentra en una zona de tratamiento de **Consolidación por Estabilización,** y según el plano U-4 el uso de la zona es de **Residencial Primario**, y el uso sobre el corredor vial de la CARRERA 5, en el tramo Av. Ambala (Calle 25)- Calle 43 (Coliseo Cubierto) es **Actividad Múltiple;** el cual según la matriz de usos y el articulo 40 del Acuerdo 009 del 2002 permite albergar de manera armónica los siguientes usos, además del uso institucional (Uso cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana):

**1. Residencial,** Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar, Multifamiliar.
**2. Uso empresarial**, Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
**3. Servicios personales**, Áreas para establecimientos de servicios de carácter personal.
**4. Mantenimiento**, Áreas referidas a servicios de mantenimiento y/o reparación de artículos diversos.
**5. Comercio Especial,** Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos, objetos de insumo industrial a pequeña y/o mediana escala.
**6. Comercio Pesado,** Áreas destinadas al comercio de insumos industriales, repuestos y/o materiales de construcción a gran escala.

La infraestructura se encuentra cerca a entidades financieras, de salud y de servicios; con un plus y es que las entidades del sector trabajo tales como Colpensiones, SENA, Cajas de Compensación Familiar, Junta Regional de Calificación de Invalidez están cerca facilitando el acceso a toda una gama de servicios para el usuario.

El inmueble cuenta con acceso para personas con movilidad reducida en todos sus pisos, al igual que con baños PMR.

## 5. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual será en la Carrera 5 No. 39 - 56, Barrio Macarena Parte Alta – Ibagué Tolima.

## 6. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato será hasta el 18 de enero de 2024, contados a partir del inicio de la ejecución del contrato, término contado a partir del cumplimiento de los requisitos legales, expedición previo registro presupuestal del compromiso y acta de entrega del inmueble.

## 7. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

N/A

## 8. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Atendiendo a lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015- Subsección 4, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa, bajo la causal del literal “i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”

Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional” en la subsección 4, artículo 2.2.1.2.1.4.11, establece:

*“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

1. *Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública.*

*(Decreto 1510 de 2013, artículo 83)”*[3]

## 9. VALOR DEL CONTRATO

[3] https:/www.dnp.gov.co/normativas/decreto-%C3%BAnico-reglamentario-1082-de-26-de-mayo-2015

El valor total del contrato de arrendamiento se estima en hasta por la suma de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M/CTE. ($ 167.148.128) incluyendo IVA,** en este valor se encuentran incluidos los cánones de arrendamiento y la administración, así como los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

El valor del canon mensual será por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($ 35.575.680) incluyendo IVA,** lo cual corresponde a TREINTA Y DOS MILLONES SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS ($32.075.680) del canon mensual de arrendamiento incluyendo IVA y TRES MILLONES QUINIENTOS ($3.500.000) del valor mensual de la administración.

## 10. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al contratista el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1123 del 28 de julio de 2023, por valor de **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLLONES OCHOCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS SESENTA Y SIETE M/CTE. ($145.802.720) IVA** incluido**,** y a la autorización de vigencias futuras No. 29123 por valor de **VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($21.345.408,00) IVA** incluido, expedido por el funcionario responsable de la Subdirección Administrativa y Financiera

## 11. Justificación del Valor del Contrato y/o convenio

En el Anexo 1 – Estudio de sector, se detalla el análisis de mercado realizado que sustenta el valor final del contrato.

## 12. FORMA DE PAGO

El valor del canon mensual por concepto de arrendamiento se pagará mes vencido, de la siguiente manera:

El valor del canon mensual será por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($ 35.575.680),** el cual se pagará mes vencido y de la siguiente manera:

| DT TOLIMA | ago-23 | sep-23 | oct-23 | nov-23 | dic-23 | Subtotal Vigencia 2023 | ene-24 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Costo Arriendo | 0 | $ 32.075.680 | $ 32.075.680 | $ 32.075.680 | $ 32.075.680 | $ 128.302.720 | $17.845.408 |
| Costo Administración | $ 3.500.000 | $ 3.500.000 | $ 3.500.000 | $ 3.500.000 | $ 3.500.000 | $ 17.500.000 | $3.500.000 |
| Valor Mensual | $ 3.500.000 | $ 35.575.680 | $ 35.575.680 | $ 35.575.680 | $ 35.575.680 | $ 145.802.720 | $21.345408 |

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura (electrónica según Dian) y/o cuenta de cobro y el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado. Adicional a lo anterior, la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

**Parágrafo 1**. El valor del canon de arrendamiento se empezará a pagar un (1) mes después del inicio del contrato, partiendo que se estableció un mes de gracia que se empleará para la puesta en funcionamiento de las oficinas de la Dirección Territorial Tolima, es importante establecer que para este mes se deberá cancelar el valor correspondiente a la administración por un costo de **TRES MILLONES QUINIENTOS ($3.500.000),** partiendo que en el proceso que se adelantará de puesta en funcionamiento se utilizarán los servicios del edificio (ascensores, rampas, servicios públicos, entre otros).

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

Los servicios de administración están incluidos en el valor mensual del presente contrato, los cuales están respaldados con el CDP No. 1123 para la vigencia 2023 y Autorización de Vigencias Futuras No. 29123, del 18 de julio de 2023, SIIF Nación

SIIF Nación — Certificado de Disponibilidad Presupuestal – Comprobante.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Usuario Solicitante: | MHochilatr | OSCAR JAVIER CHILATRA LOZANO | |
| Unidad ó Subunidad Ejecutora Solicitante: | 36-01-01-039 | MPS - DIRECCION TERRITORIAL DE TOLIMA | |
| Fecha y Hora Sistema: | 28/07/2023 12:00:00 a. m. | | |

**CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**

El suscrito Jefe de Presupuesto CERTIFICA que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en los siguientes "ítems de afectación de gastos"

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Numero: | 1123 | Fecha Registro: | 2023-07-28 | Unidad / Subunidad ejecutora: | 36-01-01-039 MPS - DIRECCION TERRITORIAL DE TOLIMA | | | | | | |
| Vigencia Presupuestal | Actual | Estado: | Generado | | Tipo: | Gasto | | | Uso Caja Menor | Ninguno | |
| Valor Inicial: | 145.802.720,00 | Valor Total Operaciones: | 0,00 | | Valor Actual.: | 145.802.720,00 | Saldo x Comprometer: | 145.802.720,00 | Vr. Bloqueado | 0,00 | |

| SOLICITUD DE CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL | | | | AUTORIZACION DE ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Número: | 1423 | Fecha Registro: | 2023-07-28 | Número: | | Modalidad de contratación: | | Tipo de contrato: |

**ITEM PARA AFECTACION DE GASTO**

| DEPENDENCIA | POSICION CATALOGO DE GASTO | FUENTE | RECURSO RECURSO | SITUAC. | FECHA OPERACION | VALOR INICIAL | VALOR OPERACION | VALOR ACTUAL | SALDO X COMPROMETER | VALOR BLOQUEADO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 039 MPS - DIRECCION TERRITORIAL TOLIMA | A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS | Nación | 10 | CSF | | | | | | |
| | | | | | Total: | 145.802.720,00 | 0,00 | 145.802.720,00 | 145.802.720,00 | 0,00 |

| Objeto: | Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Tolima ubicada en la ciudad de Ibagué. |
|---|---|

Firma Responsable

SIIF Nación — Autorizacion de Vigencias Futuras

| | | | |
|---|---|---|---|
| | MHcpmendoz | Claudia Patricia Mendoza Rojas | |
| Unidad ó Subunidad Ejecutora Solicitante: | 36-01-01 | MINISTERIO DEL TRABAJO - GESTIÓN GENERAL | |
| Usuario Solicitante: | | | |
| Fecha y Hora Sistema: | 2023-07-18-9:05 a. m. | | |

**ASIGNACION DE AUTORIZACION DE VIGENCIAS FUTURAS**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Número: | 29123 | Fecha Registro: | 2023-07-18 | Unidad / Subunidad ejecutora: | 36-01-01-039 MPS - DIRECCION TERRITORIAL DE TOLIMA | | |
| Estado: | Generada | Tipo Moneda.: | Pesos | Nro Autorizacion DGPPN | 28323 | Fecha Autorizacion | 2023-07-10 |
| Tipo de Vigencia Futura: | | Ordinaria | | Aval Fiscal: | NO | | |
| Valor Inicial: | 21.345.408,00 | Valor Operaciones: | | Valor Total: | 21.345.408,00 | Saldo No Utilizado: | 21.345.408,00 |

**DETALLE ASIGNACION POR AÑO**

| Posicion Catálogo de Gasto | Fuente | Recurso | Situac. | Fecha Operacion | Valor Inicial | Valor Operación | Valor Actual | Saldo No Utilizado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS | Nación | 10 | CSF | | 21.345.408,00 | | 21.345.408,00 | 21.345.408,00 |
| Año Fiscal 2024 | | | | Totales por año: | 21.345.408,00 | | 21.345.408,00 | 21.345.408,00 |

**DATOS ADMINISTRATIVOS**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Número Doc Soporte: | AUTORIZACIÓN VF 28323 | Fecha Doc. Soporte: | 2023-07-18 | Tipo Doc. Soporte: | OTRAS AUTORIZACIONES ESPECIALES |
| Notas Doc. Soporte: | ARRENDAMIENTO SEDE DT TOLIMA - IBAGUÉ | | | | |

Firma Responsable.

## 13. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios y Obras.

| Código UNSPSC | Descripción | Fecha estimada de inicio de proceso de selección | Fecha estimada de presentación de ofertas | Duración estimada del contrato | Modalidad de selección | Fuente de los recursos | Valor total estimado del contrato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80131500 | CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCION TERRITORIAL DEL TOLIMA, UBICADA EN LA CIUDAD DE IBAGUE. | 31/07/2023 | 31/07/2023 | 6 Meses | Contratación Directa | Presupuesto de Entidad Nacional | $167.148.128 |

¿Existen vigencias futuras?

Si [X] No [ ]

Atendiendo los principios de planeación y anualidad de la Contratación Pública, el área solicitante se compromete a ejecutar la totalidad de los recursos asignados para la presente vigencia y en caso de existir vigencias futuras, a ejecutar las respectivas partidas presupuestales dentro de la respectiva vigencia futura.

## 14. Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento.

**CDP Número:** **1123**
**Fecha:** **28/07/2023**
**Valor:** **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO VEINTIOCHO PESOS M/CTE. ($ 167.148.128) incluyendo IVA,** distribuido así:
**CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($ 145.802.720,00),** incluidos el IVA y todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato
**RUBRO:** A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

**Autorización de Vigencias Futuras No. 29123**
**Fecha:** 18 de julio de 2023
**Valor: VEINTIUN MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CUATROSCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($21.345.408,00) IVA**
**RUBRO:** A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

## 15. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Para el presente caso, la modalidad de contratación es la de Contratación Directa, por la naturaleza del contrato de arrendamiento, en los términos del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, para lo cual se realizó un ANÁLISIS DEL SECTOR y se concluyó que el inmueble ubicado en la Carrera 5

No. 39-56 Barrio Macarena Parte Alta cumple con los requisitos exigidos por la entidad en cuanto área requerida, ubicación estratégica y precio competitivo en el mercado inmobiliario, ya que satisface las necesidades locativas requeridas y de medio ambiente para los funcionarios, lo que garantizará la adecuada prestación de los servicios, por lo tanto, sería viable suscribir el contrato de arrendamiento con **COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA - COOMEVA,** identificado (a) con NIT No 890.300.625 -1, propietario del inmueble situado en la Carrera 5 No. 39-56 Barrio Macarena Parte Alta y con Matrícula inmobiliaria No. 350 - 67573

## 16. ANALISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO.

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente.

Por su parte, el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, define Riesgo, como: "(…) *un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato y/o convenio".*

Por su parte, atendiendo a las Directrices de Colombia Compra Eficiente, se tiene en cuenta para el presente análisis de riesgos en la contratación, aquellos riesgos previsibles se pueden presentar, en atención a los siguientes aspectos:

**a.** Los eventos que pueden alterar la ejecución del contrato y/o convenio;
**b.** Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato y/o convenio;
**c.** La eficacia del Proceso de Contratación, es decir que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y
**d.** La reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la matriz de riesgos presentada por Colombia Compra Eficiente, el análisis de riesgos para el presente proceso, se presentará como anexo en el presente contrato en el SECOP II

## 17. GARANTÍAS

Atendiendo la naturaleza del contrato y su ejecución de tracto sucesiva, no se hace necesario exigir la constitución de la garantía única que ampare los riesgos indicados en los términos del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, en la matriz de riesgos y demás normas vigentes.

Lo anterior, de acuerdo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 *"(…) En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."*.

## 18. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente y atendiendo al manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades

contratantes, expedido por el DNP, todos los contratos y/o convenios realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales.

## 19. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato será ejercida por la Directora Territorial Tolima y/o quien haga sus veces o a quien el ordenador del gasto designe.

## 20. OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA

**N.A.**

## 21. DERECHOS DE AUTOR

**N.A.**

## 22. TITULARIDAD DE LOS BIENES Y RESULTADOS

**N.A.**

## 23. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN

**N.A.**

| | |
|---|---|
| **DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL TOLIMA**<br>**MINISTERIO DE TRABAJO** | **FIRMA:** TATIANA GARCÍA R.<br><br>**JESSICA TATIANA GARCÍA RENZA**<br>**Cargo:** Directora Territorial del Tolima |

Elaboró: CCardenas – Dbeltrana. - Lmendezb
Revisó y Aprobó: J Garcia

## ANEXO No. 1 - ESTUDIO DEL SECTOR

### a. Aspectos Generales.

**Mercado inmobiliario para el año 2023**

*"El sector inmobiliario corporativo tuvo en 2022 un desempeño marcado por la proactividad y recursividad por parte de los propietarios, los cuales, al prever la disminución de su flujo de caja, recurrieron desde renegociar los contratos, brindar periodos de gracia, hasta pactar la baja de las cuotas de administración y de la misma renta, por un tiempo determinado.*

*Así lo declaró Roberto Cáceres, gerente general de Colliers International Colombia, quien aseveró que "estas iniciativas permitieron que múltiples compañías lograran permanecer en su lugar de trabajo, lo que ocasionó que el ritmo de liberación de espacios fuera menos acelerado".*

*Uno de los sectores que presentó cambios notables en su comportamiento ha sido el de las oficinas. Los edificios con mayores especificaciones técnicas, certificaciones ambientales, vías de acceso cercanas, y espacios colaborativos, se han convertido en los más demandados en estos dos últimos años."*

*https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/en-colombia-mercado-inmobiliario-corporativo-se-recupera/202326/*

**Mercado Inmobiliario Corporativo**

"Como las empresas han optado por volver a sus espacios de trabajo, esto se ve reflejado en los niveles de demanda ejecutada a nivel nacional que se observó durante el 2022, siendo una cifra superior a los 100.000m2 donde entraron en operación edificios en todas las ciudades.

Así mismo, las restricciones de movilidad hicieron que múltiples compañías replantearan su manera de trabajar, optando por mudar su operación a un esquema remoto o con presencialidad reducida, provocando un menor uso de sus instalaciones.

No obstante, la dinámica de ocupación de espacios ocurrida desde la segunda mitad del 2021 ha hecho que las cifras actuales de disponibilidad retomen su tendencia hacia niveles previos del 2020, es así como actualmente la capital es una de las ciudades con menores tasa en la región, en los tres diferentes segmentos que Colliers monitorea."

**¿Qué expectativas se tiene en los diferentes sectores para el 2023?**

Estas son algunas proyecciones que Colliers International hace en torno a los principales sectores en el presente año.

Sector corporativo: se estima una baja en el ritmo de decrecimiento de la oferta de espacios corporativos en el mediano y largo plazo, considerando el ingreso de nuevos inmuebles al inventario competitivo de la ciudad que no entran con una ocupación total del mismo.

Además, la vacancia física y la usabilidad de los activos inmobiliarios corporativos será un tema a seguir de cerca, ya que se ha evidenciado que múltiples empresas (especialmente de base tecnológica y servicios) no

han retomado por completo el uso de sus instalaciones, aun cuando las restricciones de movilidad han desaparecido.

❖ Oficinas: el ritmo de ocupación de espacios sería menos acelerado para el próximo año, tomando como precedente, el posible impacto que generará el alza en el salario mínimo sobre las empresas del sector servicios.

No obstante, la cifra esperada para el cierre del 2023 aún se encuentra en terreno positivo, de acuerdo con el tiempo de rotación estimado para oficinas de gran tamaño que fueron liberadas o que hacen parte de los nuevos edificios en el inventario.

https://www.gerenciadeedificios.com/2023041011707/noticias/empresas/mercado-inmobiliario-corporativo-plantea-cifras-positivas-en-2023.html

## IBAGUÉ, NUEVO DESTINO PARA LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN COLOMBIA



El crecimiento y desarrollo de las ciudades intermedias como Ibagué, Tunja y Montería ha permitido que diferentes **constructoras focalicen sus inversiones** acompañadas de nuevos conceptos arquitectónicos. Dicha dinámica es **generadora de empleo**, proyección extranjera, turismo y **desarrollo industrial y logístico** para la región.

**Ciudades atractivas para invertir**

Por su ubicación estratégica y **sus condiciones climáticas**, Ibagué y Cali son las ciudades con mayor proyección inmobiliaria, lo que las convierte en un gran destino de inversión en propiedad raíz.

“Una de las inversiones más seguras que se puede hacer es la compra de finca raíz. Pensar en adquirir un inmueble en ciudades intermedias es una muy buena opción para generar rentabilidad”, aseguró Juan Daniel Flórez, gerente de Ecoinsa Ingeniería.

Para la compañía **las ciudades intermedias se han convertido en el foco de desarrollo** para los grandes inversionistas por varias razones: las bondades del clima, la cercanía con la naturaleza y la

calidad humana de su gente, las cuales generan la combinación perfecta para introducir conceptos como lo son el diseño europeo y los proyectos estilo 'Home Resort'.

**Las ventajas de Ibagué**

La capital musical de Colombia tiene una **ubicación geográfica privilegiada**, pues se conecta fácilmente con ciudades importante como Bogotá, Neiva, el Eje Cafetero y Cali. Así mismo, su variedad de **microclimas**, el **turismo**, el **desarrollo cultural** y sus variados **afluentes hídricos**, son elementos que la hacen muy atractiva.

Esta ciudad cuenta con **vías de última generación** como la Troncal de Occidente, la Troncal del Magdalena, Bogotá y el puerto de Buenaventura (donde se concentra el 55 % de la carga del país), lo que le permite tener una posición geográfica privilegiada en temas de logística, almacenamiento y distribución de productos.

**Proyecciones inmobiliarias en la ciudad**

Ibagué es una de las ciudades intermedias con mejores proyecciones de crecimiento e inversión, pues mientras que en Bogotá **el valor del metro cuadrado en el estrato seis** puede estar entre 8 y 12 millones de pesos, **en Ibagué está entre 4 y 4,6 millones de pesos**.

"Desde el 2018 y hasta el 2020 tenemos previsto inversiones en la región del Tolima por más de $35 mil millones de pesos y se generarán más de 182 empleos directos e indirectos", afirmó Mario Afanador, director Comercial de Ecoinsa Ingeniería.

Según las cifras más recientes de Camacol Tolima, el comportamiento de **metros licenciados en la ciudad de Ibagué** durante el mes de diciembre de 2017 experimentó un **crecimiento del 239 %**, pasando de 30.938 metros en diciembre de 2016 a 104.884 metros en diciembre de 2017.

**Una capital sostenible**

A finales de 2017, el Ministerio de Ambiente declaró a Ibagué como **ciudad piloto de sostenibilidad**. Teniendo ello en cuenta, los proyectos que se están desarrollando buscan cumplir con ciertos parámetros.

"Estamos realizando diseños enfocados a la sostenibilidad, con luminarias y **paneles solares**, que se instalarán en las áreas sociales con el fin de obtener un ahorro sustancial en energía para el usuario final; encaminados a responder al gran reto de nuestro país hacia la **reducción de emisiones de gases efecto invernadero**. Creemos en Ibagué y su desarrollo como ciudad sostenible, por ello queremos contribuir para reducir los impactos hacia el medio ambiente", concluyó Flórez.

**ESTUDIO DE LA DEMANDA.**

Es importante tener en cuenta que El Ministerio del Trabajo – Dirección territorial Tolima , no ha llevado a cabo contratación de arrendamientos de inmuebles para su uso, esto debido a que las instaciones actuales son propias.

**ESTUDIO DE LA OFERTA.**

Se realizó solicitud de cotización mediante correo electrónico a diferentes proveedores - cercanos a las instalaciones de la Direccion Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo, para lo cual se recibió respuesta de los posibles proveedores, a saber:

**ESTUDIO MERCADO**

| PREDIO | AREA | VALOR M2 | VALOR MES ARRIENDO | OBSERVACIONES |
|---|---|---|---|---|
| Coomeva | 894,22 | $ 39.784 | $ 35.575.680 | Es importante determinar que esta sede es la que cuenta con los parámetros óptimos: ubicación, acceso de personas con movilidad reducida a todos los pisos, baños PMR , red de incendios, espacios internos terminados que requieren un mínimo de intervenciones para poder operar |
| Piedrapintada | 595 | $ 52.000 | $ 30.940.000 | El área no es suficiente, faltaron 8 puestos de trabajo, sala de sindicatos y sala de lactancia |
| Copifam | 1659 | $ 36.166 | $ 60.000.000 | El área excede las necesidades de la DT |
| Local 42 con 5 | 1090 | $ 38.211 | $ 41.650.000 | El Área excede las necesidades de la DT |
| | **Promedio** | **$ 41.540** | **$ 34.969.280** | |

**CONCLUSIONES:**

1. Luego de realizar el Estudio del Sector la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo, se pudo establecer que el inmueble que suple las necesidades del Ministerio del Trabajo es el ubicado en la Carrera 5 No. 39 -56 Barrio Macarena Parte Alta del Municipio de la ciudad de Ibagué, además, es apropiado para prestar los servicios de atención a los usuarios en los asuntos misionales del Ministerio, ya que cuenta con los siguientes espacios:

   - Tres pisos
   - Acceso y baños para personas con movilidad reducida.
   - Ubicación estratégica tanto para el funcionario como para el usuario
   - Veintiocho oficinas en las cuales la ubicación será múltiple puesto que actualmente la DT Tolima cuenta con 45 funcionarios en las instalaciones de Ibagué.
   - Veinte baños.
   - Red contra incendios.
   - Estructura sismorresistente.
   - Un área total de 894,22 mts cuadrados.

2. El valor del canon mensual será por un valor de **TREINTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. ($ 35.575.680),** el cual se pagará mes vencido.

3. Finalmente, indicar que la oferta comercial de arrendamiento de COOMEVA; cubre todas las necesidades de la dirección territorial Tolima sede Ibagué, respecto a condiciones dignas para los funcionarios, espacios idóneos para el funcionamiento y la atención a los usuarios, rampla de acceso y baños para personas con movilidad reducida, ubicación estratégica y segura, aires acondicionados en cada oficina, ventilación natural, luz natural, red contra incendios, etc. y adicionalmente su valor por metro cuadrado se encuentra dentro del promedio estipulado para la ciudad.

## ANEXO No. 2 – MATRIZ DE RIESGOS.

| No. | | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|---|
| CLASE | | General | General | General |
| FUENTE | | Externo | Externo | Externo |
| ETAPA | | Ejecución | Ejecución | Planeación-Ejecución |
| TIPO | | Regulatorios | De la naturaleza | Regulatorios |
| DESCRIPCIÓN | | Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte el Ministerio durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al mismo, con excepción de las normas tributarias. | Riesgos de fuerza mayor asegurables referidos al impacto adverso sobre la ejecución y/u operación del contrato por causas desfavorables de desastres naturales. | Efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta. |
| CONSECUENCIA | | Nuevas obligaciones para las partes. | Incumplimiento o parálisis del contrato | Nuevas obligaciones para las partes. |
| PROBABILIDAD | | 1 | 3 | 2 |
| IMPACTO | | 3 | 3 | 3 |
| VALORACIÓN | | 4 | 6 | 5 |
| CATEGORIA | | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo |
| ¿A quién se le asigna? | | Entidad estatal | Contratista | Contratista |
| Tratamientos /controles a ser implementadas | | La entidad debe mantener actualizados los cambios normativos | Seguimiento en la ejecución | Se debe mantener actualizados en la legislación |
| IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO | PROBABILIDAD | 1 | 3 | 3 |
| | IMPACTO | 2 | 1 | 1 |
| | VALORACIÓN | 3 | 4 | 4 |
| | CATEGORIA | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo |
| ¿Afecta la ejecución del contrato? | | SI | SI | SI |
| Persona responsable por implementar el tratamiento | | Supervisor | Supervisor | Supervisor |
| Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | | Verificación requisitos habilitantes de las propuestas | Una vez se inicie la ejecución del contrato | Durante la planeación y la ejecución del contrato |
| Fecha estimada en que se termina el tratamiento | | Adjudicación | A la terminación contractual. | A la terminación contractual. |
| MONITOREO Y REVISIÓN | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Filtros establecidos por el Grupo de Gestión Contractual y por el Supervisor | Cuando ocurra | Cuando ocurra |
| | Periodicidad | ¿Cuándo? | Cada vez que se realicen procesos nuevos | Cuando ocurra |

| | |
|---|---|
| RESPONSABLE DE ÁREA, DIRECTOR O, SUBDIRECTOR O JEFE DE OFICINA (según corresponda) | **FIRMA:** TATIANA GARCÍA R.<br>_____<br>**JESSICA TATIANA GARCIA RENZA**<br>**DIRECTORA TERRITORIAL TOLIMA** |

Elaboró: JESSICA TATIANA GARCIA R

Revisó y Aprobó: JESSICA TATIANA GARCIA R.