ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES[1]

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

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el sector administrativo de Trabajo, determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo y en su primer artículo señala que el objetivo es 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 de un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control: así como del entendimiento y diálogo social para el buen desempeño de las relaciones laborales.

El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila, en el municipio de Neiva no cuenta con instalaciones propias para prestar el servicio a los ciudadanos, por tal motivo se hace necesario iniciar el proceso de contratación directa para la adquisición de arrendamiento de un bien inmueble que se acondicione a la necesidad requeridas para la atención al público las cuales deben contar con luminosidad, ventilación y accesibilidad.

El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila desde hace un (1) año viene celebrando contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble ubicado en la ubicado en la calle 5 No. 11-29 de Neiva, lugar que cumple con las especificaciones para el desarrollo de las funciones de la entidad.

En este sentido, se requiere continuar en arrendamiento desde el 18 de Enero al 31 de diciembre de 2018, del inmueble ubicado en el ubicado en la calle 5 No. 11-28 de Neiva para el funcionamiento de El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila.

---

[1] 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.

Por lo anterior y con el fin de cumplir con las obligaciones y deberes de esta Dirección, se hace necesario contratar el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DEL TRABAJO - DIRECCIÓN TERRITORIAL HUILA – DEL 18 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018"**.

Con lo antes expuesto, se justifica la necesidad de adelantar el proceso de contratación directa, teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar, con las especificaciones y requisitos que se describen más adelante.

Normatividad general sobre la temática a intervenir

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2° de Ley 1150 de 2007, en su numeral 4°, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa. El proceso de selección es el previsto en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, Artículo 2, numeral 4 literal i del Decreto 1150 de 2007 y Artículo 4 del Decreto 3576 de 2009.

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, Arrendamiento de Bienes Inmuebles. "… Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

a. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
b. 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…"

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arriendo.

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

Arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento del Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila – del 18 de enero al 31 de diciembre de 2018

ALCANCE DEL OBJETO

N/A

2.1. OBLIGACIONES GENERALES

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato y/o convenio.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato y/o convenio de manera oportuna.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato y/o convenio, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
4. Presentar oportunamente al supervisor del contrato y/o convenio, un informe periódico para el pago sobre las actividades realizadas durante la ejecución del mismo, así como los demás informes de actividades que se soliciten sobre cualquier aspecto de la prestación del servicio.
5. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato y/o convenio, 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 los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
7. Las demás que por la naturaleza del contrato y/o convenio le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

2.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

Además de las facultades y obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y modificatorias, EL CONTRATISTA se obliga:

1. Entregar el inmueble en las condiciones que se requieren en la presente convocatoria.
2. Garantizar el buen uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de terceros.
3. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante.
4. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo.
5. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
6. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
7. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. De igual

manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.

8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo inmediato de todos y cada uno de los inmuebles contratados, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades competencias del Ministerio. Si transcurrido tres (3) días calendarios contados 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.
10. Las demás que se puedan derivar de acuerdo con la naturaleza del presente contrato.

2.2.1. PRODUCTOS:

N/A

2.3. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

2. Realizar el pago del valor del contrato y/o convenio, conforme lo pactado.
3. Entregar al contratista la información necesaria para la ejecución del contrato de arrendamiento y obligaciones contractuales.
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.

2.4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. El arrendamiento del inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Neiva.
2. Dirección: Calle 5 No. 11-29
3. El inmueble a arrendar se encuentra ubicado en la Calle 5 No. 11-29. Los linderos del inmueble son: por el **NORTE**, con el lote F de propiedad del Municipio; por el **ORIENTE**, con el lote E y F de propiedad del señor Luis E. Vidal en longitud de 19.50 metros y 11.00 metros respectivamente; por el **SUR** con la calle quinta 5 A.; **POR EL OCCIDENTE,** con casa y solar del señor Jorge Moncaleano Romero y Otro solar o lote del Municipio, el cual permitirá albergar a los Inspectores de Trabajo y Seguridad Social del Municipio de Neiva, por lo que se requiere dar continuidad al mismo.

2.5. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual será la ciudad de Neiva y el lugar de ejecución del contrato será el municipio de Neiva.

2.6. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato es de once (11) meses y catorce (14) días término contado a partir de la firma del contrato, previo registro presupuestal.

2.7. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

N/A

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2° de Ley 1150 de 2007, en su numeral 4°, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa

4. EL VALOR DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

El valor del contrato es de **CIENTO TRECE MILLONES SEISCIENTOS VEINTE SIETE MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($113.627.419),** incluidos todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que con lleve la celebración y ejecución total del contrato.

4.1. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al Contratista el valor del presente contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 118 de fecha 16 de enero de 2018, por valor de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE ($115.000.000**), expedido por el funcionario encargado del perfil de Presupuesto de la Territorial Huila

Justificación del Valor del Contrato

Para el cumplimiento del objeto misional, el Ministerio del Trabajo cuenta con las oficinas del Ministerio del Trabajo en la ciudad de Neiva, los cuales requieren de una infraestructura física, que ofrezca un lugar adecuado para el personal que labora en ellas y los usuarios que lo frecuentan.

En la actualidad la Regional Huila no cuenta con los recursos presupuestales para la compra de edificaciones con las especificaciones requeridas para el funcionamiento de la Dirección Territorial, en este sentido, por tratarse de un contrato de arrendamiento de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente, se realizará contratación directa para lo cual el contratista demostrará que está en capacidad de brindar las instalaciones adecuadas para el funcionamiento de la Dirección territorial del Ministerio del Trabajo - Huila.

De acuerdo al Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se debe: *"Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble."* En este sentido se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Pitalito, para lo cual se buscaron ofertas de arrendamientos en la zona centro del municipio en las páginas www.fincaraiz.com.co, www.metrocuadrado.com y www.mundocolombia.com, en donde se encontraron publicadas las siguientes ofertas, las cuales arrojan resultados del valor del M2, en la zona.

ANALISIS PRECIO METRO CUADRADO (M2) EN EL MUNICIPIO DE NEIVA ZONAS CENTRO Y ADYACENTES

Numero Proceso	Entidad	Modalidad	Direccion	Valor Mensual	Area	V/ Metro Cuadrado
293-2017	SENA	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Cra. 5 No. 16-16 Piso 2	$5.052.169	150 mts	$33.681
875-2015	UNIDAD DE ATENCION Y REPARACION DE VICTIMAS	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Calle 11 No. 3-41	$5.000.000	115 mts	$43.478
0034-2015	DEFENSA CIVIL	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Calle 13 N. 2-23	$1.735.360	120 mts	$14.461

COTIZACIONES DEL MERCADO:

FELIX TRUJILLO FALLA $3.000.000 220 MTS	FINCA RAIZ $6.500.000 350 MTS

Al realizar el análisis definitivo se obtiene un precio promedio del mercado de $30.540 por M2, para arrendamiento de oficinas.

El inmueble donde actualmente funciona la Dirección Territorial cuenta con un área suficiente de 680 M2, con un canon de arrendamiento mensual actual es de $9.909.368, arrojando un valor por M2 de $14.572, encontrándose por debajo del promedio del estudio de los valores que fueron examinados en el sector.

Oferta que satisface las necesidades de la Entidad:

El inmueble que se colocó para el servicio y funcionamiento de la dirección territorial del ministerio del trabajo – Huila cumple con las siguientes condiciones:

a. Se encuentra ubicado en el centro de Neiva, con amplitud suficiente para seguir alojando a los funcionarios de la Direccion.
b. Existen inmuebles en la zona céntrica del Municipio de Neiva con costo de arrendamiento elevados y/o no cumplen con las especificaciones requeridas.

El canon del nuevo contrato de arrendamiento será por valor de $9.909.368.oo, teniendo en cuenta el incremento del IPC (4.09%), establecido para el 2018.
Se recomienda continuar en el mismo inmueble y celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con el señor Aníbal Suarez Quiñones, ya que no hay oficinas disponibles para arriendo con precios promedio como el que se viene cancelando. Adicionalmente la oficina cuenta con el reconocimiento por parte de la población y se encuentra ubicado en el sector céntrico del municipio, tiene fácil acceso a la comunidad, además la entidad no incurriría en costos y tiempo que requiere la adecuación y reubicación de nuevas oficinas.

Para establecer el presupuesto oficial para la presente contratación, se tomó como base el valor del contrato de arrendamiento suscrito en el año 2018 más el aumento del IPC:

VALOR DEL CANON PARA EL 2017	INCREMENTO IPC 4.09%	VALOR CANON PARA EL 2018
$9.520.000.oo	**$389.368**	**$9.909.368.oo**

Como quiera que el mismo inmueble ya fuera arrendado mediante contrato de arrendamiento número 007 de 2017, suscrito con Aníbal Suarez Quiñones, siendo recomendable dar continuidad al arrendamiento del inmueble anteriormente descrito, el cual permite albergar a los funcionarios de la la Dirección territorial del ministerio del trabajo – Huila.

Lo anterior, teniendo en cuenta el estudio de mercado, se pudo verificar que no fue factible la oferta de otro inmueble equivalente con sus condiciones y costo actual, ni acorde con la disponibilidad presupuestal para la presente vigencia del año 2018. Contrario sensu, un monto superior; y es por ellos que se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito.

4.2. FORMA DE PAGO

EL MINISTERIO, cancelará el valor del contrato de la siguiente forma: Canon de arrendamiento mensual por valor de nueve millones novecientos nueve mil trescientos sesenta y ocho pesos m/cte ($9.909.368.oo.), incluido iva, con corte al 30 de cada mes, pagaderos durante los primeros diez (10) días de cada mes vencido, previa certificación de cumplimiento expedida por el Supervisor del Contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Para los pagos **EL CONTRATISTA** deberá presentar la factura o cuenta de cobro para el cobro del arrendamiento mensual, la cual deberá contener los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren. Si la factura o cuenta de cobro no ha sido correctamente presentada, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporten el último documento y/o se presente de manera correcta. Las demoras que se presenten por estos conceptos,

serán responsabilidad del Contratista y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensaciones de ninguna naturaleza. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los pagos a que se refiere la presente cláusula quedarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja PAC y se realizarán dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de solicitud de cupo de giro, por parte de la Tesorería del Ministerio de Trabajo a la Dirección Nacional del Tesoro

4.3. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

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

¿Existen vigencias futuras?

Si [ ] No [X]

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, en atención a la modalidad de selección escogida, se pudo verificar que no fue factible la oferta de otro inmueble equivalente con sus condiciones y costo actual, ni acorde con la disponibilidad presupuestal para la presente vigencia del año 2018. Contrario sensu, un monto superior, es por ello que se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito, por tanto se verificó que la persona a contratar es Aníbal Suarez Quiñones.

6. ANALISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

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, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

Matriz de Riesgos

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	General	Externo	Contratación/Ejecución	Social o político	Cambios en las políticas gubernamentales que sean problables y previsibles. Se trata de cambio en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.	Que la necesidad del contrato desaparezca. Que sea necesario modificar acciones del contrato. Que se requiera ampliar el plazo del contrato.	Raro (puede ocurrir excepcionalmente Valoración 1	Insignificante Valoración 1	2	Bajo

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
2	General	Externo	Contratación/Ejecución	Riesgos Regulatorios	Nueva normatividad de obligatorio cumplimiento para el contratista, durante el tiempo de ejecución del contrato (tributaria, seguridad social, etc).	Se trata de cambio en la legislación que puedan afectar por una parte los recursos girados por el contratante y por la otra, las obligaciones económicas que debe asumir el contratista para el cabal cumplimiento del objeto contratado	Raro (puede ocurrir excepcionalmente Valoración 1	Insignificante Valoración 1	2	Bajo

GARANTÍAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015." En la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria". Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato.

7. 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.

8. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo de la funcionaria Consuelo Ramirez Ardila, Inspectora de Trabajo de neiva Huila. En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al funcionario.

DIRECTOR TERRITORIAL HUILA	**FIRMA:** _____ **CARLOS ERNESTO JIMENEZ ARGOTE** **Cargo: Director Territorial Huila**

Elaboró: Yesica C.
Revisó y Aprobó: C. Jimenez Argote