Institución Universitaria	**ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA**	Código	FBS 057
		Versión	09
		Fecha	06-09-2019

Medellín, octubre 27 de 2023

Respetado
ALEJANDRO VILLA GÓMEZ
Rector
Instituto Tecnológico Metropolitano
Medellín

Asunto: Estudios previos para la celebración de un contrato de arrendamiento de espacio de menor extensión, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m2

Cordial saludo,

El Instituto Tecnológico Metropolitano-ITM requiere la contratación para celebrar un contrato de arrendamiento de local con destinación comercial en aras de garantizar una oferta bibliográfica en temas, académicos, científicos y culturales a la comunidad del Instituto Tecnológico Metropolitano -ITM. Este requerimiento se fundamenta en el siguiente estudio:

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD O PROBLEMA INSTITUCIONAL QUE SE PRETENDE SATISFACER

Centro de costos o área de negocios

Código Área de Negocio	Nombre Área de Negocio	Código Centro de Costos	Nombre Centro de Costos Nuevo	Misional o de Apoyo	Inversión o Funcionamiento	Proyecto
No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Definición de la Necesidad

El Plan de Desarrollo Institucional 2022-2025, Hacia una era de universidad y humanidad está orientado a ir más allá del saber por el saber, a construir conocimiento con responsabilidad social y ambiental, que contribuya a resolver los problemas de su entorno, a apropiarse del legado que han dejado las ciencias y disciplinas del conocimiento institucional, conservando su equilibrio y otorgándoles igual importancia a todas ellas.

En el Plan de Desarrollo Institucional en su línea estratégica Nro. 6 “Innovación administrativa al servicio de la academia” busca consolidar al ITM como eje para el desarrollo social de la Ciudad, a través de la interacción en doble vía de la Institución con el entorno, permitiendo la construcción de tejido social con experiencias y proyectos que impacten el desarrollo humano en las etapas de la vida.

El ITM es una institución adscrita al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, que oferta una educación de alta calidad y promueve el desarrollo humano integral con igualdad de oportunidades, diversidad, equidad e inclusión; con vocación tecnológica, científica, artística y humanística, que se concreta en la docencia, la investigación, la extensión, la internacionalización, el bienestar institucional y la proyección social. Conforme lo anterior, tiene dentro de sus funciones la gestión Cultural, Científica y Tecnológica, así como la vinculación a la institución de personas jurídica y naturales del sector productivo que permitan el acceso de información nacional e internacional que garantice el acceso, circulación y actualización de la información científica, tecnológica y cultural.

Conforme lo anterior y debido a que la institucion, desde el Departamento de Biblioteca y Extensión Cultural realizan la gestión del material bibliográfico que se tiene en las bibliotecas institucionales y el Fondo Editorial, teniendo una oferta limitada a la disponibilidad presupuestal para la adquisición de material bibliográfica para las facultades, Direcciones de Investigación y Extensión, entre otras dependencias. Por lo que se hace necesario contar con un espacio que permita tener una oferta variada de publicaciones y bibliográficas para la comunidad ITM, esto es, estudiantes, docentes, administrativos, egresados, entre otros

En línea de lo expuesto, se pretende adecuar un espacio físico que ya tiene la institución para brindar una oferta bibliográfica que permita contribuir y fortalecer las líneas de estudio de los programas de la Institución Universitaria – ITM, a través de un aliado con experiencia en propuestas bibliográficas académicas.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR	
Descripción del objeto, alcance y sus Especificaciones Técnicas.	**Objeto:** Contrato de arrendamiento de espacio de menor extensión, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m2 **Alcance del objeto:** El alcance del objeto será el arrendamiento de un espacio de menor extensión, ubicado en la calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m2 dirigido a la comunidad del Instituto Tecnológico Metropolitano -ITM. **Las especificaciones técnicas son las siguientes:** Espacio de menor extensión, ubicado en el Bloque H, plazoleta de Bienestar, en la Calle 73 No. 76A – 354 – Campus Robledo de Medellín, cuya área es de 24.37 m2 **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** EL ARRENDADOR se obliga especialmente a: 1. Entregar real y materialmente el inmueble arrendado a EL ARRENDATARIO. 2. Realizar las reparaciones no-locativas y en general todas las reparaciones de su cargo, según lo dispuesto en el Artículo 1985 del Código Civil. **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.: 1**. Pagar oportunamente en especie los cánones de arrendamiento, conforme lo establecido en el parágrafo segundo de la cláusula cuarta del presente contrato. 2. Destinar el inmueble arrendado exclusivamente para la operación de SERVICIOS DE LIBRERÍA, COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS DE LA MARCA ITM y en general, lo contenido en el estudio previo, quedándole expresamente prohibido destinarlo a otra actividad diferente de la convenida. 3. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de todos aquellos deterioros que se produzcan en el bien arrendado. 4. Restituir el inmueble a EL ARRENDADOR cuando termine el contrato por cualquier causa. Entregar el inmueble a la terminación del plazo. La entrega deberá hacerse con el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición de EL ARRENDADOR y entregándole las llaves. La restitución deberá hacerse en el mismo buen estado que presentaba el inmueble al momento de la entrega, pero se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso legítimo y por el transcurso del tiempo. 5. Permitir en cualquier tiempo a EL ARRENDADOR o a las personas que éste designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación u otras circunstancias que tengan interés para EL ARRENDADOR. 6. Tramitar directamente, cumplir los requisitos y asumir los gastos que impliquen las disposiciones presentes o futuras de las autoridades públicas en materia de urbanismo, de policía, de bomberos, de salubridad, de higiene, de seguridad y salud en el trabajo u otro tipo de materias similares, que deban ser cumplidas por EL ARRENDATARIO para destinar el inmueble arrendado a la actividad comercial pactada en el presente contrato. 7. Informar por escrito al supervisor, las quejas, dudas, reclamos y demás inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual. 8. Atender los requerimientos que sean formulados por el supervisor y para efectos de ejecutar en debida forma el contrato. 9. Suscribir el acta de entrega del inmueble. 10. Suscribir la respectiva acta de liquidación al momento de que el contrato termine **PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO**. **1**. Subarrendar total o parcialmente el bien arrendado. 2. Cambiar total o parcialmente la destinación del inmueble, salvo autorización previa del ARRENDADOR. 3. Efectuar mejoras de cualquier clase en el inmueble sin la autorización previa y escrita de EL ARRENDADOR. En el caso de que las hicieren, estas quedarán de propiedad del dueño del bien arrendado y EL ARRENDATARIO no podrá retirarlas ni cobrar su valor, sin perjuicio de que EL ARRENDADOR pueda ejercer las acciones legales para la terminación del contrato, invocando como causal este incumplimiento. 4. Hacerse sustituir por otras personas en la relación contractual, bien sea mediante cesión de este contrato o por otro medio cualquiera que tenga como efecto la mutación de las personas que ocuparán el inmueble.

Institución Universitaria	**ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA**	Código	FBS 057
		Versión	09
		Fecha	06-09-2019

Tipo de Contrato	Contrato de Arrendamiento de Local con destinación Comercial.
Plazo de ejecución	La duración del contrato de arrendamiento es de dos (2) meses, desde el 1 de noviembre de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023.
Forma de pago	Al ser pago en especie, el presente contrato no requiere de facturación del área de TESORERÍA.
Supervisor	Supervisor Principal- Secretario General

FUNDAMENTO JURÍDICO

Efectuado el análisis se determinó que corresponde a la Modalidad de Selección Contratación Directa prevista en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 sobre arrendamiento o adquisición de inmuebles, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

En relación con el contrato de arrendamiento, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, establece:

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

1. Verificar 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."

ANÁLISIS ECONOMICO

Durante la vigencia del contrato, es decir, desde el 01 de noviembre de 2023 hasta el 31 de diciembre de 2023, el canon de arrendamiento tendrá un valor de UN MILLÓN DE PESOS ($1.000.000) mensuales, con pago en especie de conformidad con los requerimientos realizados por la SECRETARÍA GENERAL mediante oficio, adjuntando los respectivos soportes.

Dicho pago en especie está valorado en las actividades que prestará de manera concomitante EL ARRENDATARIO en el espacio destinado para la librería GRAMMATA, en los siguientes términos:

1) Conforme el Plan de Desarrollo denominado "Hacia una era de universidad y humanidad" para el período 2022 al 2025, en el proceso de gestión de cultura científica y tecnológica, se busca, entre otras, contar con un espacio físico para brindar una oferta bibliográfica, que permita contribuir y fortalecer las líneas de estudio de los programas de la Institución Universitaria ITM.

2) Apoyo con la difusión y comercialización de la producción bibliográfica del Sello Editorial del ITM, haciendo visible el material para toda la comunidad del ITM.

3) Apoyo en la comercialización de los bienes que hacen parte de la estrategia "Tienda ITM" que busca la promoción de la marca ITM tanto de manera interna como externa.

4) El otorgamiento de un descuento para toda la comunidad académica ITM (estudiantes, profesores, administrativos y egresados) para la adquisición del material bibliográfico que sea comercializado en dicho espacio. Los descuentos serán pactados en un documento que será anexo del presente contrato, previo al inicio de la ejecución del mismo.

5) La realización de eventos académicos de promoción y difusión de la oferta literaria tanto de la librería GRAMMATA como del Sello Editorial ITM.

CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Entre los aspectos importantes que se evaluaron para seleccionar la propuesta presentada en su trayectoria en el manejo de librerías universitarias, presentando una bibliográfica variada para la comunidad ITM..

ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

La política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

A continuación, se establecen, los riesgos que deben asumir las partes en el presente proceso:

CLASE	TIPIFICACION DEL RIESGO			ASIGNACION DEL RIESGO	
	No.	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	ITM	PROPONENTE Y/O CONTRATISTA
Administrativos, legales, documentales y/o regulatorios.	1	No firma del contrato por parte del proponente y/o CONTRATISTA.	En caso que el CONTRATISTA se rehusó a firmarlo, no estuvo de acuerdo con el clausulado. Riesgo que asume el CONTRATISTA.		X
	2	Incumplimiento del contrato por parte del CONTRATISTA.	Hace referencia a cualquier clase de incumplimiento por parte del CONTRATISTA, antes, durante y posterior a la orden de iniciación del contrato. Riesgo que asume el CONTRATISTA.		X
	3	Demora en la radicación oportuna por parte del CONTRATISTA de las facturas (correctamente diligenciadas y firmadas) y/o cuentas de los gastos reembolsables.	Riesgo que asume el CONTRATISTA, teniendo en cuenta que le corresponde a éste tener planes de contingencia y/o calidad para que las facturas se elaboren correctamente y radiquen oportunamente de acuerdo con lo manifestado en el contrato.		X
	4	Demora en la legalización del contrato por parte del CONTRATISTA.	Causada por parte del CONTRATISTA, por no radicar completa, correcta y oportunamente la documentación de legalización, según el instructivo y/o lo manifestado en el contrato. Riesgo que asume el CONTRATISTA.		X
	5	Errores involuntarios que hayan quedado en la oferta presentada al ITM	Hace referencia a cualquier error que se pueda presentar en la oferta presentada al ITM		X

CÓMO MINIMIZAR EL RIESGO:

- Estableciendo una forma de pago de tal manera que sólo se efectúe el mismo, una vez se produzca la entrega a entera satisfacción del bien o servicio.
- Consignando las cláusulas de multas y penal pecuniaria en el contrato.
- Estricto y permanente acompañamiento y seguimiento por parte de la Supervisión asignada.

ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, las garantías no serán obligatorias en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía, en consecuencia, el ITM se abstendrá de exigir garantías, dada la naturaleza del objeto, la forma de pago y las condiciones establecidas en el análisis de riesgos para minimizar estos.

No obstante, la anterior determinación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 a 17 de la Ley 1480 de 2011, en asocio con las determinaciones de los artículos 932 y 958 del Código de Comercio, el Contratista tiene la obligación de garantizar la calidad del bien o servicio objeto del contrato.

RESPONSABLE	
Juan Esteban Alzate Ortiz Secretario General	**Firma:**

ELABORADO POR	REVISADO POR
MMR Melissa Meneses Rodriguez Abogada -Secretaria General	Juan Esteban Alzate Ortiz Secretario General