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 artículo primero 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 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 Ministerio del 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.

Al respecto, cabe señalar que, dentro de la estructura del Ministerio, a la Dirección Territorial del Magdalena, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 30 del Decreto 4108 de 2011, que prevé, entre otras funciones: "28. Dirigir, ejecutar y controlar el cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento".

---

[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 del Trabajo viene contratando el servicio de arrendamiento donde funciona actualmente la Inspección de Trabajo de Plato - Dirección Territorial del Magdalena proceso que se perfeccionó el 29 de noviembre de 2022, siendo este adicionado en valor y plazo, venciéndose el plazo del contrato el próximo 30 de noviembre de 2023, por lo que el Ministerio debe garantizar la continuidad en la prestación del servicio.

El Ministerio del Trabajo, Dirección Territorial del Magdalena mediante contrato de arrendamiento No. 004 de 2022 celebrado con vigencia hasta el 30 de noviembre de 2023, suscrito entre el Ministerio del Trabajo-Dirección Territorial del Magdalena y EUSTAQUIO TORRES PETRO, identificado (a) con cédula de ciudadanía No 17.198.245 expedida en Bogotá D.C., arrendó un inmueble ubicado en la carrera 14 5-46 Local 1 en el municipio de Plato, Departamento del Magdalena, permitiendo albergar a los funcionarios de la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena del Ministerio de Trabajo.

Que este inmueble cuenta con las condiciones requeridas para el funcionamiento de esta entidad en el municipio de Plato siendo de vital importancia el contar con un espacio físico adecuado y de fácil acceso que permita ofrecer a los usuarios una atención y prestación del servicio de manera óptima, y desarrollar las funciones descritas y asignadas a esta entidad en la Ley 489 de 1998 y en el Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, tales como:

> *Formular, dirigir, coordinar y evaluar la política social en materia de trabajo y empleo, pensiones y otras prestaciones; las políticas que permitan hacer efectivos los principios de solidaridad, universalidad, eficiencia, unidad, integralidad y equidad de género y social en los temas de trabajo y empleo; la política de generación de empleo e incremento del nivel de empleabilidad de la población, especialmente la población en condición de vulnerabilidad, en coordinación con otras entidades competentes; las políticas que fomenten la estabilidad del empleo, a la reducción de la informalidad, y a establecer fuentes de protección integral a los desempleados; las políticas y lineamientos de formación para el trabajo, la normalización y certificación de competencias laborales y su articulación con las políticas de formación del capital humano, en coordinación con otras entidades competentes, entre otros.*

Así las cosas, se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito respecto del inmueble de propiedad de EUSTAQUIO TORRES PETRO, identificado (a) con cédula de ciudadanía No 17.198.245 expedida en Bogotá D.C. Este inmueble será destinado para la operación y prestación del servicio de la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena Ministerio del Trabajo.

2. **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES Y CONTRATO A CELEBRAR**

3. **OBJETO:** "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCION DE TRABAJO DE PLATO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL MAGDALENA", inmueble ubicado en la carrera 14 5-46 Local 1 en el municipio Plato, Departamento del Magdalena, con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena.

4. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El término de duración del presente contrato es de treinta y dos (32) meses a partir del 01 de diciembre de 2023 y hasta el 31 de julio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de recibo a satisfacción del inmueble.

El plazo excede la vigencia fiscal, porque cuenta con la respectiva autorización de vigencias futuras.

5. **ESPECIFICACIONES TECNICA DEL INMUEBLE QUE SE REQUIERE CONTRATAR:**

El inmueble objeto de la contratación corresponde al ubicado en la siguiente dirección carrera 14 5-46 Local 1 en el municipio de Plato, el cual consta de las siguientes especificaciones y/o características:

Módulos para oficina
Baño
Tanque elevado
Instalaciones eléctricas, sanitarias y agua potable en buen estado.

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria N. 226-25036 que hace parte integral del presente documento, así como también los específicos que se señalan en la Escritura Pública N. 407 DEL 24-06-1996 Notaria Única del círculo Plato de que también se integra y con la cual se acredita la titularidad del bien en cabeza de quien lo tiene registrado a su nombre ante la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente.

6. **VALOR:** El valor del contrato será por la suma de: **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ML ($19.716.152)**

   El valor se discrimina por vigencia de la siguiente manera:

VIGENCIA	VALOR MESUAL	IPC PROYECTADO	VALOR MENSUAL CANON	NUMERO DE MESES	VALOR TOTAL AÑO
2023	$573.021	N/A	$573.021	1	$573.021
2024	$573.021	5,10%	$602.245	12	$7.226.940
2025	$602.245	3%	$620.312	12	$7.443.744
2026	$620.312	3%	$638.921	7	$4.472.447
VALOR TOTAL CONTRATO					$19.716.152

El Valor del Contrato se pagará al **ARRENDADOR** de la siguiente manera**:** en cuotas mensuales por un valor c/u, así: **QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL VEINTIUN PESOS ML ($573.021)** para cubrir el mes de diciembre de 2023; **SEISCIENTOS DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS ML ($602.245)** para cubrir de enero a diciembre de 2024; **SEISCIENTOS VEINTE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS ML ($ 620.312)** para cubrir enero a diciembre de 2025; **SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN PESOS ($ 638.921)** para cubrir de enero a julio de 2026, con descuentos de ley, para un total por los 32 meses arriendo de: **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS ML ($19.716.152).**

IMPUTACION PRESUPUESTAL: El Ministerio del Trabajo Dirección Territorial del Magdalena pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1223 de fecha de 22 de septiembre de 2023, por valor de **VEINTE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS ML ($20.587.172)** de expedido por el Ministerio de Trabajo Dirección Territorial del Magdalena y asignación de autorización de vigencias futuras No. 30223 del 26 de julio del 2023

FORMA DE PAGO: EL MINISTERIO Dirección Territorial del Magdalena, pagará al **ARRENDADOR** el valor del canon del Arrendamiento dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y presentación de la factura o Rut para el cobro del canon de arrendamiento mensual, certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato y formato de liquidación y pagos.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El ARRENDADOR deberá presentar la cuenta de cobro o factura, que deberá contener los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren o el documento que haga sus veces. Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompañan los documentos requeridos para el pago y/o se presenten de manera incorrecta, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último documento y/o se presente en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

1. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Además de las facultades y obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y modificatorias, **EL CONTRATISTA** se obliga a:

1. Disponer del inmueble de conformidad con las condiciones técnicas requeridas por el Ministerio de Trabajo-Dirección Territorial del Magdalena libre de cualquier gravamen o impedimento que limite su tenencia.
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, para lo cual entregará a la misma copia de los últimos recibos de servicios públicos domiciliarios pagados y cuya información se debe registrar en el acta de entrega e inventario, los pagos correspondientes a dichos servicios públicos estarán a cargo del arrendador, como también el pago del impuesto predial.
4. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo el bien inmueble.
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. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la ley de discapacitados No. 361 del 7 de febrero de 1997, Ley 1618 de 2013 aplica y demás normas concordantes, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación de

integración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

8. 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.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
10. 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.
11. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce de la cosa arrendada, por lo tanto, no podrá, sin el consentimiento del ARRENDATARIO, hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle el goce del inmueble.
12. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato de acuerdo con la proyección de pagos realizadas
13. Realizar los inventarios y la verificación del estado del inmueble 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 supervisor y/o 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.
14. Disponer de un número celular y/o una línea fax 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.
15. 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.
16. Asegurara el cumplimiento de normas de seguridad, demarcación de sitios de acceso, evacuación, señales internas, equipos de extinción de incendios en las áreas comunes.
17. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
18. Realizar durante la vigencia del contrato de arrendamiento de bien inmueble, el mantenimiento relativo al estado de la pintura en paredes e instalaciones del mismo.
19. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

8. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor dispuesto una vez el arrendador haya presentado la factura o cuenta de cobro, según sea el caso, avalada por el supervisor.
2. Asignar un supervisor, a través del cual el Ministerio mantendrá la interlocución permanente y directa con el interlocutor designado por el Contratista.
3. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
4. Actualizar y revisar los precios, para adoptar las medidas necesarias cuando se produzcan fenómenos que alteren el equilibrio económico del contrato.
5. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra el Ministerio del Trabajo en desarrollo del contrato.
6. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.
7. Pagar según lo pactado la factura o cuenta de cobro que presente el arrendador.
8. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
9. Realizar las mejoras a los daños ocasionados al inmueble por concepto de perforaciones a paredes, pisos y techos), realizados previo consentimiento por la Dirección Territorial Arauca.
10. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias, para lo cual la supervisión dará aviso oportuno al MINISTERIO, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
11. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión de la presente contratación.
12. Supervisar el desarrollo y ejecución del contrato, y acceder a los documentos e información que soportan la labor del contratista.
13. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien inmueble en desarrollo del objeto del contrato.

9 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Articulo 83 del Capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013, *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…"

3. 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. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, se establecen como riesgos previsibles y que pueden afectar el equilibrio económico del contrato, los siguientes:

CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EQUILIBRIO ECONÓMICO
General	Externo	y Contratación Ejecución	Sociales o Políticos	Cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles. Se trata de cambios 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	Riesgo Bajo	NO
General	Externo	y 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 cambios en la legislación que pudieran 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	Riesgo Bajo	NO

11. DOCUMENTOS REQUERIDOS

La documentación que debe acompañar la propuesta del contratista, para efectuar los trámites respectivos es la siguiente:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble (folio de matrícula inmobiliaria) (No mayor a 30 dias).
- Fotocopia de la Escritura o Escrituras que muestren la titularidad sobre el bien.
- Recibo de pago y Paz y Salvo del impuesto predial.
- Fotocopia del documento de identidad del Propietario
- Fotocopia del registro único tributario – RUT- expedido por la DIAN.
- Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad –SIRI– vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación (de la persona natural) (no mayor a 30 días)

- Boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación (no mayor a 30 días)
- Certificado De Antecedentes Judiciales (no mayor a 30 días)
- Certificado de reporte del sistema de registro nacional de medidas correctivas - RNMC- (no mayor a 30 días)
- Certificación Bancaria (no mayor a 30 días)
- Formato compromiso de integridad, anticorrupción y ética privada en la contratación estatal (firmado por el contratista)
- Pantallazo de registro en el SECOP II
- Formato autorización protección de datos -TIC
- últimos recibos pagados de servicios públicos.

12. GARANTIA ÚNICA

De conformidad con lo señalado en el artículo 77 del decreto 1510 de 2013:" En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria". Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato.

13. CLAUSULA PENAL PECUNIARIA

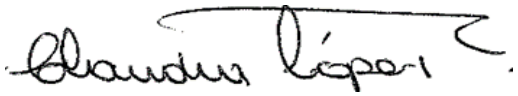
En caso de incumplimiento total, defectuoso o parcial, al final del término de ejecución del contrato de las obligaciones a cargo del, éste pagará al Ministerio del Trabajo a título de pena y estimación anticipada de perjuicios, una suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) del valor del contrato. En el evento que los perjuicios superen el valor estimado en esta cláusula, el Ministerio adelantará las acciones pertinentes para lograr su cobro imputando el valor pagado a dichos perjuicios. Lo dispuesto en la presente cláusula también podrá ser aplicado en el evento en que en cualquier momento de ejecución del contrato el monto de la totalidad de las multas sucesivas impuestas por el Ministerio iguale al diez por ciento (10%) del valor del contrato.

14. PLAN DE ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Se deja constancia que esta contratación, se encuentra prevista en el Plan de adquisición de bienes y servicios del Ministerio para la presente anualidad.

15. SUPERVISIÓN

Estará a cargo del Director Territorial del Magdalena o quien este designe.



CLAUDIA LUZ LOPEZ RAMOS
Director Territorial del Magdalena del Ministerio de Trabajo