

**ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA
OFICINA LOCAL DEL ICA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA -
ATLANTICO.**

ENTIDAD	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	ICA GERENCIA SECCIONAL ATLANTICO
DEPENDENCIA SOLICITANTE	ICA GERENCIA SECCIONAL ATLANTICO
FECHA	SOLEDAD DICIEMBRE 2023

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.
(Numeral 1 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto No 1082 de 2015)**

El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la Gerencia Seccional Atlántico, requiere contratar: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL DEL ICA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA - ATLANTICO.", por las siguientes razones:

El Instituto Colombiano Agropecuario ICA - Gerencia Seccional Atlántico, es una entidad pública del orden Nacional que tiene por objeto contribuir al desarrollo sostenido del sector agropecuario, mediante el prevención, vigilancia y control de los riesgos sanitarios, biológicos y químicos para las especies animales y vegetales, la investigación aplicada y la administración, investigación y ordenamiento de los recursos con el fin de proteger la salud de las personas, los animales, las plantas y asegurar las condiciones del comercio.

EL ICA en aras de prestar un mejor servicio y de garantizar el cumplimiento de sus objetivos misionales en especial de sus usuarios, productores y de las comunidades ubicadas en otros municipios distantes de las oficinas principales del ICA Seccional Atlántico en el municipio de Soledad , dispuso instalar una oficina local del ICA en el municipio de Sabanalarga- Departamento del Atlántico, con el fin de que funcione como un punto clave de acceso en razón a la ubicación geográfica del municipio y a la dinámica agropecuaria en especial en el sector pecuario que se desarrolla en esta zona del departamento del Atlántico., siendo soporte esencial para la actividad agropecuaria.

Es de anotar que no ha sido posible contactar entidades u organismos del Estado que posean inmuebles, que puedan transferir al ICA en calidad de comodato, para desarrollar sus funciones y actividades en el municipio.

Debido a estas circunstancias, el Instituto Colombiano Agropecuario al no contar con un espacio propio para el funcionamiento de la oficina local en el Municipio de Sabanalarga Atlántico, se ve en la necesidad mediante un contrato de arrendamiento a un tercero, contar con un inmueble, ubicado en el casco urbano del Municipio de Sabanalarga, con ciertas características propias para cumplir la necesidad requerida.

El inmueble en mención debe cumplir con las siguientes especificaciones técnicas:

- Debe estar ubicado en la localidad del Municipio de Sabanalarga Atlántico, en un barrio central de fácil accesibilidad dentro del casco urbano del municipio cercano a zonas comerciales, con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su ubicación.
- El inmueble debe ofrecer la seguridad necesaria, tanto para los funcionarios del ICA, que deban desempeñar sus funciones allí, como para los usuarios del servicio que presta este Instituto.
- Las instalaciones Locativas del inmueble deben estar en buenas condiciones físicas, el predio no debe presentar ningún tipo de deterioro de tipo estructural, debe contar con rampas para el acceso de personas con movilidad reducida acordes a las labores que deban realizar allí, los espacios deben ser amplios, contar mínimo con cinco (5) espacios para usarse como oficinas, donde puedan instalarse hasta tres (3) puestos de trabajo (Cubículos), espacio amplio para usar como PSG con sala de espera y sala de reuniones con una capacidad mínima de alojamiento de hasta quince (15) personas, asimismo que posea un área de cocina, zona de labores, 4 unidades sanitarias (baños) y un espacio óptimo para la ubicación del archivo, de conformidad con el estudio del sector se estableció un área mínima de 200 mts².
- Los espacios deben tener buena iluminación natural. Deben tener buena aireación natural. tener muy buena iluminación artificial que garantice el confort y luces adecuados para puestos de trabajo y así mismo el predio debe contar con puertas que permitan ser usadas como salida de emergencia
- Se requiere que el inmueble cuente con mínimo los siguientes servicios públicos: Agua, Aseo y Alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.
- Redes y acometidas tales como: Redes eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento.

- Parqueadero interno con cubierta para guardar los vehículos de la oficina local. Y parqueadero externo mínimo de 3 espacios tanto para funcionarios como para los usuarios.

Así las cosas, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones misionales a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, la no disponibilidad de recursos de inversión vigencia 2023 para la adquisición de sedes en este lugar del país, la terminación del contrato de arriendo y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que se adecue a las necesidades de la entidad.

La oficina de presupuesto del ICA Seccional Atlántico expidió el respectivo respaldo presupuestal, para respaldar la contratación de un inmueble para el funcionamiento de la oficina local del ICA, en el Municipio de Sabanalarga Atlántico. De igual manera, Para la vigencia 2024, se cuenta con la Autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2023-067274 del 15 de diciembre de 2023 por valor de MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE) (\$1.940.278.032), en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2024 por un valor de VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$27.253.800)

Que se consideró pertinente para la ocasión, contratar un inmueble con las características tanto físicas como de ubicación, presentándose la necesidad en la vigencia 2024

Por último, se deja constancia que el objeto de la presente contratación está incluido en el Plan de Compras de la entidad para la vigencia 2024.

Considerando el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa, para ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL DEL ICA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA - ATLANTICO. De acuerdo con lo establecido en los literales: a, b, c, e, f, i, del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, el contrato a celebrar se efectúa de manera directa, puesto que se cumplen con los presupuestos establecidos por la ley.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.
(Numeral 2 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto No 1082 de 2015)

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL DEL ICA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA - ATLANTICO

2.1 Clasificación UNSPSC

Según la codificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la Clasificación el objeto contractual se enmarca dentro de la siguiente codificación:

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase
80131502	F - Servicios	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS. (Numeral 2 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto No 1082 de 2015)

- L. El Objeto se desarrollará teniendo en cuenta las especificaciones técnicas principales, las cuales se describen a continuación:

Descripción Técnica:

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO	CARACTERÍSTICAS QUE DEBE TENER EL INMUEBLE
INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA ATLANTICO	- Debe estar ubicado en la localidad del Municipio de Sabanalarga Atlántico, en un barrio central de fácil accesibilidad dentro del casco urbano del municipio cercano a zonas comerciales, con vías de acceso y rutas de transporte que permitan su ubicación. - El inmueble debe ofrecer la seguridad necesaria, tanto para los funcionarios del ICA, que deban desempeñar sus funciones allí, como para los usuarios del servicio que presta este Instituto. - Las instalaciones Locativas del inmueble deben estar en buenas condiciones físicas, el predio no debe presentar ningún tipo de deterioro de tipo estructural, debe contar con rampas para el acceso de personas con movilidad reducida acordes a las labores que deban realizar allí, los

		espacios deben ser amplios, contar mínimo con cinco (5) espacios para usarse como oficinas, donde puedan instalarse hasta tres (3) puestos de trabajo (Cubículos), espacio amplio para usar como PSG con sala de espera y sala de reuniones con una capacidad mínima de alojamiento de hasta quince (15) personas, asimismo que posea un área de cocina, zona de labores, 4 unidades sanitarias (baños) y un espacio óptimo para la ubicación del archivo, de conformidad con el estudio del sector se estableció un área mínima de 200 mts². • Los espacios deben tener buena iluminación natural. Deben tener buena aireación natural. tener muy buena iluminación artificial que garantice el confort y luces adecuados para puestos de trabajo y así mismo el predio debe contar con puertas que permitan ser usadas como salida de emergencia • Se requiere que el inmueble cuente con mínimo los siguientes servicios públicos: Agua, Aseo y Alcantarillado, energía eléctrica y gas natural. • Redes y acometidas tales como: Redes eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento. • Parqueadero interno con cubierta para guardar los vehículos de la oficina local. Y parqueadero externo mínimo de 3 espacios tanto para funcionarios como para los usuarios.
--	--	---

3.2. OBLIGACIONES, DERECHOS Y DEBERES:

3.2.1 DEL CONTRATISTA:

- 1.** Cumplir con el objeto del contrato y entregar el inmueble en óptimas condiciones para el funcionamiento de la oficina local del ICA.
- 2.** Ejecutar el contrato de acuerdo a lo estipulado en los estudios y documentos previos, y a la oferta presentada por el contratista.
- 3.** Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del presente contrato, y de la ejecución del mismo, de conformidad con la Constitución y la Ley
- 4.** Constituir las pólizas, en la forma y condiciones pactadas en el contrato, cuando haya lugar.
- 5.** Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen en razón de la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato
- 6.** Cumplir con el plazo de ejecución del contrato pactado.

7. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en la ejecución del objeto contractual.
8. Presentar oportunamente las respectivas facturas o cuentas de cobro.
9. Presentar los certificados de pagos de aportes parafiscales.
10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en tramamientos que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007.
11. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley que pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento a la Instituto Colombiano Agropecuario ICA y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias
12. Las demás inherentes al objeto del contrato.

3.2.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LAS PARTES:

3.2.3 DEL ICA:

1. Destinar el inmueble como sede de las oficinas del ICA en el municipio de Sabanalarga-Departamento del Atlántico.
2. No subarrendar ni ceder el inmueble sin autorización escrita y previa del arrendador.
3. Pagar el canon de arrendamiento dentro de los plazos estipulados.
4. Devolver el inmueble en el estado que lo recibió, salvo el deterioro natural ocasionado por el uso y goce legítimos.
5. Restituir el inmueble al término del contrato.
6. Realizar el seguimiento del desarrollo del contrato a través del funcionario y/o contratista encargado de ejercer el control y vigilancia.
7. Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato.
8. Expedir oportunamente el recibo a satisfacción de los bienes y/o servicios.
9. Aprobar el Mecanismo de Cobertura del Riesgo cuando haya lugar.
10. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y de la garantía a que hubiere lugar.
11. Ejercer la acción de repetición por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia de la actividad contractual.
12. Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas y financieras existentes.
13. Las demás establecidas en el artículo 4º de la ley 80 de 1993.

3.2.4 DEL ARRENDADOR:

1. Mantenerlo en el estado de servir para el fin que ha sido arrendado.
2. Librar al ICA de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado.
3. Entregar el inmueble con todos los servicios de energía, acueducto y alcantarillado debidamente instalados y funcionando, acondicionados a las necesidades requeridas por el ICA, y a paz y salvo a la fecha de entrega del inmueble.

4. Asumir las mejoras necesarias y las reparaciones indispensables, no locativas, no imputables a culpa del ICA, que este oportunamente les avise.

3.3. LUGAR DE ENTREGA – LUGAR DE EJECUCIÓN.

El lugar será el de la dirección del inmueble que se llegare a contratar en el Municipio de Sabanalarga-Departamento del Atlántico.

3.4. SUPERVISOR

La supervisión, vigilancia y control en la ejecución del contrato, será ejercida por el Instituto a través del jefe o responsable de la oficina local del ICA seccional Atlántico del Municipio de Sabanalarga Atlántico, o quien haga sus veces, quien tendrán además las funciones que por índole y naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en la resolución No. 1970 de julio de 2012, quien cumple el perfil para desempeñar dicha labor.

3.5 LIQUIDACION

La liquidación del contrato se llevará a cabo bajo los parámetros establecidos en los artículos 60 de la Ley 80 de 1993 y, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015. La liquidación por mutuo acuerdo podrá efectuarse dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de terminación del plazo de vigencia establecido en el contrato. En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

3.6 CLAUSULA DE INDEMNIDAD

La **ARRENDADORA** está en la obligación de mantener a la **ARRENDATARIA** libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

4. VALOR ESTIMADO Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO (Numeral 4 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

4.1 VALOR ESTIMADO

El valor del presente contrato asciende a la suma de VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS (\$28.907.550.00) M/CTE. incluido el IVA, el cual se

distribuirá en mensualidades de TRES MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE. (\$3.406.725)

4.1. 2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del presente contrato, será contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución, hasta el 31 de agosto de 2024.

4.1.3 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015)

APROPIACION PRESUPUESTAL: Para garantizar el pago del presente contrato, el ICA expidió para la vigencia 202(3) el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 3123 del 13 de octubre de 2023, así:

CDP	RUBRO	DESCRIPCION	FECHA EXPEDICIÓN	VR. TOTAL CDP	VR AFECTAR
3123	Catálogo de Gastos A-02-02-02-007-003 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO	ATENDER GASTOS PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA OFICINA LOCAL DEL ICA EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA.	13 DE OCTUBRE DE 2023	\$ 1.653.750	\$ 1.653.750

Para la vigencia 2024, se cuenta con la Autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2023-067274 del 15 de diciembre de 2023 por valor de MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE) (\$1.940.278.032), en el cual está contenido el presupuesto para atender esta contratación en la vigencia 2024 por un valor de **VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$27.253.800)**

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

El inmueble cuenta con *Dirección:* Calle 19B No. 12-64 Descripción: Habitaciones 8, Baños 4, Parqueadero cubierto, cocina, zona de labores, comedor, infraestructura central para aire acondicionado, Canon Arriendo: \$3.000.000 Según visita, las Instalaciones se encuentran ubicadas en zona central del municipio de Sabanalarga, cumplen con los requerimientos técnicos

necesarios para el funcionamiento óptimo de la oficina local, tales como: ubicación estratégica cercano a la fiscalía general de la nación, alcaldía municipal y establecimientos bancarios y el coliseo de ferias ganaderas del municipio entre 550 y 500 mts aproximadamente , condiciones de confort por tratarse de inmueble y ambiente laboral, adecuada accesibilidad vías de acceso y transporte, excelente distribución para las áreas de trabajo, recepción con infraestructura de bioseguridad pertinente para el funcionamiento del punto de atención al ganadero, un espacio para la adecuación de una sala de reunión, auditorio, cocina - cafetería, sala de espera, áreas de ventanillas y correspondencia, espacio para archivos, eco puntos, puntos de bioseguridad, adecuada estructura física en buen estado, mobiliario para gestión de archivos, parqueadero interno cubierto para vehículo y motocicletas asignada a la oficina, disponibilidad tres parqueaderos externo para visitantes y funcionarios, rampa de acceso para personas en condición de discapacidad y así mismo cuenta con tendido de cableado estructurado, lo cual facilitara la instalación de los equipos de cómputo., así como la proyección de la instalación por parte del propietario del inmueble de cámaras de video para la seguridad.

Adicionalmente, una vez efectuado el estudio de mercado, el inmueble actual representa en termino de austeridad una gestión favorable para su contratación en favor del instituto en condiciones de capacidad, seguridad física como tecnológica, mejores condiciones de Bioseguridad, seguridad física en lo laboral para los funcionarios, mejor ubicación geográfica, cercanías a los establecimientos públicos, acceso de vías que comunican con las vías principales del municipio y hacia los otros municipios en especial con el sur oriente del departamento y ventajas en la relación de costo - beneficio para estimar el valor del canon de arrendamiento con base en los metros cuadrados ofrecidos y necesarios, mejor acceso para las personas en condición de discapacidad y usuarios en general. por lo cual satisface las necesidades de la Entidad para el uso y destinación para el cual es requerido.

Se considera que su propietaria se encuentra en condiciones de arrendar el inmueble requerido por la Entidad, como quiera aporta los documentos necesarios que acreditan que puede disponer del mismo.

5.1 Documentos que se anexan:

Persona Natural:

- Carta de presentación de la propuesta
- Fotocopia del documento de identificación.
- Fotocopia del Registro Único Tributario-RUT
- Fotocopia de los soportes mediante los cuales conste el cumplimiento de sus obligaciones con el sistema general de seguridad social integral y con los aportes parafiscales, si es el caso.

- Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación.
- Certificado de consulta de antecedentes fiscales en el Boletín de Responsables Fiscales emitido por la Contraloría General de la República.
- Certificado de consulta de antecedentes judiciales
- Certificación bancaria.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario.
- Fotocopia de la escritura pública del inmueble
- En el evento que el arrendador no sea el propietario o el titular de los derechos de dominio del inmueble, se debe aportar el documento idóneo que soporte que tiene la facultad para disponer del mismo.

Persona Jurídica

- Carta de presentación de la propuesta
- Certificado de existencia y Representación Legal con fecha de expedición no superior a 30 días calendario a la fecha de radicación de los estudios con la documentación completa.
- Fotocopia del documento de identificación del representante legal.
- Fotocopia del registro único Tributario-RUT
- Certificación de cumplimiento con las obligaciones con el sistema de seguridad social integral y parafiscales expedida en los términos del artículo 50 de la ley 789 de 2002, en el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 20 de la ley 1607 de 2012, suscrita por el representante legal o revisor fiscal si es el caso.
- Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación para la persona jurídica y para el representante legal.
- Certificado de consulta de antecedentes fiscales en el Boletín de Responsables Fiscales emitido por la Contraloría General de la República, para la persona jurídica y para el representante legal.
- Certificado de consulta de antecedentes judiciales del representante legal
- Certificación bancaria.
- Certificado de libertad y tradición del inmueble, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario.
- Fotocopia de la escritura pública del inmueble
- En el evento que el arrendador no sea el propietario o el titular de los derechos de dominio del inmueble, se debe aportar el documento idóneo que soporte que tiene la facultad para disponer del mismo.

**6 INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN
ACUERDO COMERCIAL
(Numeral 8 del Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto No 1082 de 2015)**



De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-14 actualizada por Colombia Compra Eficiente el 5 de febrero de 2019, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto que consagra así:“(…) Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía (…)

En todo caso, es pertinente señalar que dentro del anexo 4 del citado manual titulado: “Lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales, numeral 12, se encuentra “La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos”.

7 GARANTIAS.
(numeral 7 Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto No 1082 de 2015)

De acuerdo con lo establecido en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto No 1082 de 2015. Que establece la no obligatoriedad de garantías en la contratación directa, definiendo que la exigencia de las 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 exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos, en consecuencia, atendiendo la naturaleza del objeto del contrato, la forma de pago y teniendo en cuenta el análisis de riesgo que se incluye en el presente estudio, la entidad no exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

8 MODALIDAD DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
(numeral 3 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto No 1082 de 2015)

La contratación a realizar corresponde a la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, fundamentada en el numeral 1, inciso 1 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que la escogencia del Contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3, y 4 del mismo artículo, indicando en este último numeral que se podrán celebrar contratos de arrendamiento de inmuebles directamente acuerdo con lo establecido en el literal i bajo la modalidad de selección de contratación directa.

Teniendo en cuenta que para el objeto que se pretende contratar aplica lo señalado anteriormente y a su vez con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, toda vez que el objeto a contratar es el arrendamiento de un bien inmueble.

3. 1 Marco legal, social y normatividad aplicable:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios.
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11 mediante el cual se reglamenta la Ley 1150 de 2007.
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten las anteriores.

9. ANÁLISIS DEL SECTOR

Artículo 2.2.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015

El ICA seccional Atlántico efectuó el análisis del sector frente al servicio de arrendamiento de inmueble para la oficina local del ICA en el Municipio de Sabanalarga Atlántico, **el cual está en su totalidad en documento adjunto anexo 1 el cual hace parte del expediente del presente proceso contractual.**

10. ANALISIS DE LOS RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

(numeral 6 Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto No 1082 de 2015)

El ICA, al momento de evaluar y analizar los Riesgos Probables del presente proceso de contratación y de acuerdo con el objeto, naturaleza y obligaciones del contrato que se llegare a generar de la actual convocatoria, que pudieren afectar el cumplimiento de las metas y objetivos de la entidad, encuentra los siguientes:

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?



1	General	2	3	4
	Externo			
	Ejecución			
	Tributario			
	Cambios Legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato, durante su ejecución.			
	Genera una carga adicional a las previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato			
	Raro (1)		Posible (3)	
	Insignificante (1)		Moderado (3)	
	1		4	
	Bajo		Medio	
	PGN		PGN y Propietario	
	Modificar el contrato		Reducir las consecuencias	
	1		1	
	2		2	
	3		3	
	Riesgo bajo		Riesgo Bajo	
	Si		No	
	División Administrativa /Sec Gral		División Administrativa y Propietario	
	Fecha de suscripción del contrato		Inicio de la Ejecución del Contrato	
	Vencimiento del plazo		Vencimiento del plazo	
	Verificación de normas expedidas en materia tributaria		Inspecciones mensuales	
	Mensual		Mensual	

2	General	3	4	5
	Interno			
	Ejecución			
	Operacional			
	Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones de Gobierno o mandato legal			
	Ejecución incompleta del contrato, interrupción del servicio			
	Raro (1)		Posible (3)	
	Insignificante (1)		Moderado (3)	
	1		4	
	Bajo		Medio	
	PGN		PGN y Propietario	
	Modificar el contrato y Reducir las consecuencias		Reducir las consecuencias	
	1		1	
	2		2	
	3		3	
	Riesgo Bajo		Riesgo Bajo	
	Si		No	
	División Administrativa, Sec. Gral y Propietario		División Administrativa y Propietario	
	Inicio de la Ejecución del Contrato		Inicio de la Ejecución del Contrato	
	Vencimiento del plazo		Vencimiento del plazo	
	Informes del supervisor		Informes del supervisor	
	Mensual		Mensual	

3	General	3	4	5
	Interno			
	Ejecución			
	Operacional			
	Falla de estructura física de los inmuebles			
	Perturbación de la ejecución del contrato lo que conlleva a la interrupción del servicio			
	Raro (1)		Posible (3)	
	Menor (2)		Moderado (3)	
	2		4	
	Bajo		Medio	
	Propietario		PGN y Propietario	
	Terminación anticipada del contrato		Reducir las consecuencias	
	1		1	
	2		2	
	3		3	
	Riesgo Bajo		Riesgo Bajo	
	Si		No	
	División Administrativa, Sec. Gral y Propietario		División Administrativa y Propietario	
	Inicio de la Ejecución del Contrato		Inicio de la Ejecución del Contrato	
	Vencimiento del plazo		Vencimiento del plazo	
	Informes del supervisor		Informes del supervisor	
	Mensual		Mensual	



5	General	Interno	Ejecución	Sociales o Políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista	Improbable	Menor (2)	2	Bajo	PGN y Propietario	Modificar el contrato y Reducir las consecuencias	1	2	3	Riesgo Bajo	Si	División Administrativa, Sec. Gral y Propietario	Inicio de la Ejecución del Contrato	Vencimiento del plazo	Informes del supervisor	Mensual
---	---------	---------	-----------	----------------------	--	---	------------	-----------	---	------	-------------------	---	---	---	---	-------------	----	--	-------------------------------------	-----------------------	-------------------------	---------

NOTA: La valoración del riesgo se obtuvo de sumar las estimaciones de probabilidad de ocurrencia e impacto del riesgo, de acuerdo a los parámetros establecidos en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión M-ICR-01-Circular No. 8), implementada por Colombia Compra Eficiente.



JUAN DIEGO RODRIGUEZ MOYANO
GERENTE SECCIONAL ATLANTICO (E) DEL ICA

PROYECTO: Saday Larotta Velandia
Oficina Jurídica ICA Seccional Atlántico