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

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 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 deben permanecer contener los elementos que se indican en el presente documento.

[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.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Ministerio del Trabajo, al tenor de lo señalado en el Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, "*Por el cual se modifican los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el Sector Administrativo del Trabajo*", estipula en su artículo 1° como objetivos del mismo:

> *"(...) 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 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."*

El Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial Huila, en el Municipio de Neiva no cuenta en las 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 requerida para la atención al público las cuales deben contar luminosidad, ventilación y accesibilidad.

El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila desde hace dos (2) años viene celebrando contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble 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, del inmueble ubicado en la calle 5 No. 11-29 de Neiva para el funcionamiento de El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial Huila.

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 DE LA SEDE DEL MINISTERIO DEL TRABAJO - DIRECCIÓN TERRITORIAL HUILA UBICADO EN LA CALLE 5 NO. 11 – 29".**

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.

1.1. Capacidad para contratar

Que una vez revisado los documentos adjuntos enviados por el Señor Aníbal Suarez Quiñonez, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.135.003, y revisados los antecedentes fiscales y disciplinarios se constató que tiene la capacidad para suscribir la presente contratación directa de arrendamiento y que ha demostrado la capacidad y condiciones requeridas de acuerdo a la documentación que se adjunta y se publica en el presente contrato.

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

2.1. OBJETO

Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la Sede del Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial Huila, ubicado en la Calle 5 No. 11-29, barrio Altico.

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. 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.
5. Realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
6. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar a título de arrendamiento la oficina identificada en el objeto.
2. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte del Ministerio del Trabajo.
3. Garantizar en el área arrendada el servicio de energía en el evento de cortes eléctricos, mediante plantas dispuestas para tal fin.

4. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las redes de agua potables, instalaciones eléctricas y de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. 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.
5. Presentar mensualmente las facturas de los consumos para efectos de pago, acompañadas de las certificaciones de los pagos de salud, pensiones y parafiscales.
6. Garantizar el uso, goce y disfrute el inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación e impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de un tercero.
7. 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.
8. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo a su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura,
9. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.
10. Las demás que se puedan derivar de acuerdo con la naturaleza del presente contrato.

2.3.1. ENTREGABLES: N.A

2.4. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento establecido.
2. Usar los bienes arrendados destinándolos exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.
3. Entregar a la terminación del contrato el inmueble enteramente desocupado, poniéndolo a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves y accesorios correspondientes.
4. Restituir el inmueble objeto del presente contrato en el mismo estado en que se verifique la entrega de éstos al inicio de ejecución del contrato.
5. Entregar el inmueble al día con los cánones y servicios públicos que le correspondan a EL ARRENDATARIO.
6. Permitir en cualquier tiempo al ARRENDADOR o a las personas que ella designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación.
7. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
8. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
9. 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 de arrendamiento aplique.

10. Repetir contra los servidores públicos, EL ARRENDADOR o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato de arrendamiento.
11. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
12. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
13. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
14. Cumplir con las normas establecidas en el manual de usuario y el reglamento de Copropiedad.
15. Las demás que se deriven del objeto contractual.

2.5. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual y el lugar de ejecución del contrato será en la ciudad de Neiva (H), en la Calle 5 No. 11-29, en el barrio Altico.

2.6. PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato es de cuatro (4) meses, término contado a partir de la suscripción, firma del contrato y previo registro presupuestal.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Para la selección del Contratista, se tiene en cuenta lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, en particular lo establecido en el numeral 3º del Artículo 32, que señala:

> *"Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados.*
> *En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.".*

En concordancia con lo anterior, se sigue lo establecido en la Ley 1150 de 2007, artículo 2º, Numeral 4º, literal h) que establece como causal de contratación directa *la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales.*

Finalmente, se observa lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto No. 1082 de 2015, que estipula:

> *"Las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.*
>
> *Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.*
>
> *La entidad estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos."*

4. EL VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato se estima en TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MCTE ($ 39.637.472), 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.

4.1. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al Contratista el valor del presente contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 119 de fecha 2 de enero de 2019, por valor de ($ 39.637.472), expedido por el Director Territorial del Huila de la Dirección Territorial del Huila.

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 presentación del porcentaje de cumplimiento y pago parcial por parte del Supervisor.

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.

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración estimada del contrato	Duración estimada del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado
80131500	Prestación del servicio de arrendamiento	02/01/2019	N.A	4 meses	4 meses	contratación directa	Nación	39.637.472

¿Existen vigencias futuras?

Si [ ] No [X]

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.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, en atención a la modalidad de selección escogida, la entidad no requiere de varias ofertas, por tanto se verificó que la persona a contratar cumpla con el perfil indicado a continuación, con el que se permite satisfacer la necesidad de la Entidad.

5.1. ESTUDIO DEL SECTOR:

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	Dirección	Valor Mensual	Area	V/ Metro Cuadrado
241-2018	HOSPITAL GENERAL	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Calle 9 No. 15-25	$9.431.088	350 mts	$26.495
CD-003-DRSUR-2018	INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Calle 13 No. 5-140	$7.958.845	515 mts	$15.454
CD-13-002-2018	DIRECCION DE IMPUESTOS NACIONALES	Contratación Directo (Ley 1150 de 2007)	Calle 7 N. 6-36 Bodega.	$7.150.496	850 mts	$8.412

COTIZACIONES DEL MERCADO:

FELIX TRUJILLO FALLA $4.000.000 Casa esquinera Calle 8 258 MTS	FINCA RAIZ $2.100.000 Oficina Torre Juan Plaza 52 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 Dirección.
b. Existen inmuebles en la zona céntrica del Municipio de Neiva con costo de arrendamiento elevados y/o no cumplen con las especificaciones requeridas.

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.

Como quiera que el mismo inmueble ya fuera arrendado mediante contrato de arrendamiento número 001 de 2018, 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 2019. Contrario sensu, un monto superior; y es por ellos que se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito.

6. 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".*

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;
b. Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato;
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.

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

7. GARANTÍAS: N.A

8. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente, la presente contratación no se encuentra cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano.

9. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo de la funcionaria Consuelo Ramirez Ardila

RESPONSABLE DE AREA **Carlos Ernesto Jimenez Argote**	**FIRMA:** **Cargo:** Director Territorial

Proyecto-Reviso: Consuelo R.