

ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Dirección Regional Oriente del INPEC requiere para el cumplimiento de sus políticas y objetivos institucionales, de un espacio físico donde almacenar sus archivos de consulta e históricos, así como el funcionamiento en dicho espacio de oficinas que manejen directamente tal documentación. En este orden, teniendo en cuenta que dentro de las instalaciones de la Sede Administrativa de la Regional Oriente del INPEC, ubicada en la Carrera 36 No. 51-80 de la ciudad de Bucaramanga, no se cuenta con el espacio físico suficiente para albergar técnica y adecuadamente el archivo documental de sus distintas áreas conforme lo dispuesto en la ley 594 de 2000; es que se hace necesario contratar el ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE altemo a esta sede, donde se garantice la custodia y almacenamiento del material producido y recibido por esta dirección regional.

En ese sentido, la Dirección Regional Oriente del INPEC ha venido realizando anualmente este tipo de contratación, cuya continuidad se requiere en aras de garantizar la organización del archivo documental de las distintas áreas de esta dirección, y teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 (Bodega) reúne las especificaciones técnicas requeridas para esta actividad, resulta viable continuar con su arrendamiento.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1 OBJETO

ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 N° 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN REGIONAL ORIENTE INPEC.

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS O ALCANCE DEL OBJETO

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	f	80	13	15	02
	Servicios	Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	Plazo de Ejecución	Valor	Valor total
1	ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 N° 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTION DE LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC	15 DIAS Y 11 MESES	\$2.172.884,88 (15 días) \$49.976.352,1 (11 meses)	\$52.149.237

2.3 IDENTIFICACION DE LA OPERACIÓN SECUNDARIA A CELEBRAR

El presente contrato es de ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del contrato será de trescientos cincuenta (350) días, contados a partir de la fecha del Acta de Inicio sin que exceda del 31 de diciembre de 2024, previa publicación del contrato en el SECOP II y el Registro Presupuestal.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El lugar para la ejecución del objeto del contrato será el sitio comprometido para el arrendamiento que corresponde a los pisos 3 y 4 del bien inmueble ubicado en la CARRERA 22 N° 13-27 de BUCARAMANGA.

2.6 OBLIGACIONES

DEL ARRENDADOR: En desarrollo del objeto contractual, el arrendador se obliga a:

- Entregar a la Dirección Regional Oriente el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos.
- Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Dirección Regional Oriente
- Librar a la Dirección Regional Oriente de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgarle a la Dirección Regional Oriente un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente, tanto en el aplicativo de facturación electrónica de SIIF NACIÓN como en la plataforma de contratación SECOP II, junto con los parafiscales respectivos.
- Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- Facturar mensualmente el valor causado por el canon de arrendamiento acorde con la suma acordada.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado

OBLIGACIONES DE LA REGIONAL ORIENTE INPEC:

- Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada por el arrendador, oportunamente.
- Destinar el inmueble para almacenar el archivo propiedad de la Dirección Regional Oriente, así como para el funcionamiento de algunas oficinas propias de la dirección Regional Oriente, cuando por necesidad del servicio así se requiera.
- Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas. Un ejemplo es la instalación de estantería para organizar los archivos en dichos espacios y garantizar el óptimo funcionamiento del depósito.
- Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato.
- Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
- Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin que EL ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.
- En materia de responsabilidad civil extracontractual EL ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su propia actividad durante la ejecución de este contrato.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Reintegrar al área de presupuesto de la DIRECCION REGIONAL ORIENTE cualquier suma de dinero que resulte a favor de la entidad contratante.
- Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de

su uso.

- Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Dirección Regional Oriente.
- Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión y control de las obligaciones a cargo del contratista se delegará a la responsable del área de Almacén de la Dirección Regional Oriente, quien deberá certificar sobre el cumplimiento del mismo.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Que, de conformidad con la ley 1150 de 2007 artículo 2, numeral 4, se prevé dentro de las modalidades de selección: LA CONTRATACION DIRECTA. Dentro de la cual, a su vez se establecen las causas, para su utilización, entre las que se encuentra el literal i):

- a) Urgencia manifiesta.
- b) Contratación de empréstitos.
- c) Contratos interadministrativos.
- d) Contratación de bienes y servicios en el sector defensa, la Dirección Nacional de Inteligencia y la Unidad Nacional de Protección.
- e) Contratación para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
- f) Los contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales cuando inician el Acuerdo de Reestructuración de Pasivos a que se refieren las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000.
- g) Cuando no existe pluralidad de oferentes.
- h) Contratos de 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;
- i) **Arrendamiento o adquisición de inmuebles.**
- j) La contratación de bienes y servicios de la Dirección Nacional de Inteligencia (DNI), que requieran reserva para su adquisición.
- k) La selección de peritos expertos o asesores técnicos para presentar o contradecir el dictamen pericial en procesos judiciales.
- l) Los contratos o convenios que las entidades estatales suscriban con los Cabildos Indígenas, las asociaciones de Cabildos Indígenas y/o Autoridades Tradicionales Indígenas, Consejos Indígenas y Organizaciones Indígenas con capacidad para contratar...
- m) Los contratos que las entidades estatales suscriban con los consejos comunitarios de las comunidades negras, regulados por la Ley 70 de 1993, que se encuentren incorporados por el Ministerio del Interior...
- n) Los contratos que las entidades estatales suscriban con las organizaciones de base de personas pertenecientes a poblaciones afrocolombianas, raizales y palenqueras o con las demás formas y expresiones organizativas...
- o) En situaciones de emergencia y desastres y dentro de sus territorios las Entidades Estatales comprarán de manera preferencial y directa productos agropecuarios a los pueblos y comunidades indígenas y a las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, organizaciones y asociaciones campesinas, los cuales podrán ser donados al Fondo Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Que, el decreto 1082 del 2015 trata en la subsección, artículo 2.2.1.2.1.4.11. *Arrendamiento de bienes inmuebles*. "Las entidades pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa..."

Que, de acuerdo a lo estipulado en el manual de contratación del INPEC, numeral 6) se requiere verificar que se cuente con la documentación requerida, la justificación de contratación y los requisitos mínimos que corresponda con la modalidad de selección respectiva.

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

De conformidad con la cotización recibida por parte de la inmobiliaria PASEO ESPAÑA que corresponde al valor del canon de arrendamiento del inmueble ya referido para la vigencia 2024. El valor del presente contrato corresponde a la suma total de **CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$52.149.237)** incluido IVA. LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC pagará por fracción al ARRENDADOR discriminados de la siguiente manera: quince (15) días del mes de enero por un valor de **DOS MILLONES CIENTO SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. (\$2.172.884,88)** y el saldo de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON UN CENTAVO M/CTE. (\$49.976.352,1)**, se divide en once (11) meses por un valor mensual de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO PESOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE. (\$4.543.304,74)** para un total **CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$52.149.237)** incluido IVA, los cuáles serán cancelados dentro de los TREINTA (30) días calendarios, siguientes a la entrega del servicio y presentada la respectiva factura, junto con los documentos requeridos (pago de parafiscales), en la entidad BANCARIA destinada por EL ARRENDADOR para tal efecto, previa revisión de la Unidad Ejecutora que tiene a cargo la recepción, verificación y aprobación de la misma con sus soportes, en concordancia con lo establecido en el artículo 617 del Estatuto Tributario y a la aprobación de los mismos por parte de la División Financiera, previo recibido a satisfacción por quien se delegue por la Dirección Regional Oriente, para la supervisión del contrato con el informe firmado.

4.1. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La disponibilidad presupuestal se respalda con el CDP - No. 624 del 16 de enero de 2023, Unidad/Subunidad Ejecutora 12-08-00-400 Dirección Regional Oriente No. 4 Bucaramanga, DEPENDENCIA 12-08-00-400- Dirección Regional Oriente No. 4 Bucaramanga, POSICIÓN CATÁLOGO DE GASTOS A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS. FUENTE Nación, RECURSO 10, SITUAC. CSF. OBJETO: Iniciar proceso de contratación cuyo objeto será el arrendamiento para la vigencia 2024 de los pisos 3 y 4 del bien inmueble ubicado en la carrera 22 No. 13-27 de Bucaramanga para el funcionamiento del archivo. Expedido por la responsable de Presupuesto de la Regional Oriente, por valor de **SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$60.480.000)**

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Conforme a lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal h, que establece las modalidades de selección del contratista y su justificación; así como el Decreto 1082 de 2015 capítulo 2, sección 1, subsección 4 artículo 2.2.1.2.1.4.11, establece la contratación directa para el arrendamiento de inmuebles, atendiendo los principios y normas de la Constitución Política.

De acuerdo al análisis del sector adjunto a este estudio, se determina que el inmueble ubicado en la CARRERA 22 N° 13-27 de Bucaramanga, cuyo arriendo lo ha venido contratando esta entidad los últimos años para el archivo general de la dirección Regional Oriente, cuenta con la estructura idónea y sus características convienen para la satisfacción de la necesidad, aunado a que los valores a cancelar se ajustan al presupuesto disponible y al estudio de mercado realizado.

6 EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario INPEC, identifica los siguientes riesgos asociados al Proceso de Contratación:

1	Z
Específico	Clase
Interno	Fuente
Ejecución	Etiapa
Operacional	Tipo
Que el contratista no cumpla con el objeto del contrato	Descripción
Que la dirección regional no pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo	Consecuencia de la ocurrencia del evento
3	Probabilidad
2	Impacto
3	Valoración
Bajo	Categoría
INPEC	¿A quién se le asigna?
Verificar que el contratista permita disponer de los espacios físicos que se contraten	Tratamiento/Control a ser implementado
2	Impacto después del tratamiento
2	Probabilidad
4	Impacto
Bajo	Valoración
No	Categoría
El supervisor	¿Afecta la ejecución del contrato?
Fecha del registro presupuestal	Responsable por implementar el tratamiento
Al finalizar la ejecución	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento
Que el supervisor verifique que el INPEC pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo de la regional oriente	Fecha estimada en que se completa el tratamiento
Mensual	¿Cómo se realiza el monitoreo?
	Periodicidad

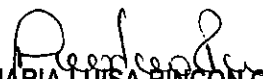
7 GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la entidad estatal no está en obligación de solicitar garantías en procesos de contratación directa; en ese sentido, queda en su potestad de exigirlos o no y justificar su solicitud en los estudios previos; no obstante, en cumplimiento de la misma disposición, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato, el INPEC **NO** considera pertinente solicitar al contratista, la constitución de garantía de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

8. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

Para este proceso de contratación teniendo en cuenta el presupuesto asignado no hay tratado de libre comercio que aplique para la presente contratación.

Atentamente,


MARIA LUISA RINCÓN CASTRO
Almacenista Regional Oriente INPEC

Elaboró: María Luisa Rincón Castro
Revisó: Marcela Jaimes Mendoza – Área Contratación
Fecha de elaboración: 15-01-2024