ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL TOLIMA, UBICADA EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ

CD 001-2024

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.

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1° del Decreto 4108 de 2011 que reza así:

*"ARTÍCULO 1o. OBJETIVOS. Son objetivos del Ministerio del Trabajo 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 subrayado es nuestro.

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."

Así mismo, por su parte el ARTÍCULO 30, Decreto 4108 de 2011 establece las FUNCIONES DE LAS DIRECCIONES TERRITORIALES del Ministerio del Trabajo, las cuales dependerán funcionalmente de la Dirección de Inspección, Vigilancia, Control y Gestión Territorial.

En cumplimiento de la misión institucional y de la plataforma estratégica del Ministerio del Trabajo, es necesario contar con sedes propias o en arrendamiento, que cumplan con condiciones locativas aptas tanto en sus componentes físicos y de servicios públicos, que permitan prestar de manera integral los servicios a la comunidad en los municipios de las jurisdicciones de las diferentes Direcciones Territoriales, en este caso particular en la Dirección Territorial Tolima, en la ciudad de Ibagué.

Que la infraestructura del inmueble donde funciona la Dirección Territorial Tolima, es una sede propia que se ubica en la carrera 3 N°27-83 Barrio el Claret en la Ciudad de Ibagué, la misma se encuentra seriamente deteriorada producto del paso del tiempo dado que es una estructura que cuenta con mas de 50 años de antigüedad, por tal motivo, en el marco del Contrato Interadministrativo 465 de 2019 establecido entre Findeter y el Ministerio del trabajo, se realizó el contrato de consultoría No. 89732-

005-2020 (PAF-SEDESMINTRABAJO-C-019-2020) con el Consorcio GT Mintrabajo Tolima, cuyo objeto establecía: *"…Estudios de patología, vulnerabilidad sísmica y diseño de reforzamiento estructural de la Dirección Territorial del Ministerio de Trabajo departamento de Tolima…",* el cual concluyó principalmente:

- *De acuerdo a las verificaciones estructurales realizadas a la estructura principal, ésta no está en capacidad de resistir las cargas en las combinaciones sísmicas, de acuerdo a las condiciones y exigencias establecidas en el Reglamento colombiano de Construcciones Sismo Resistentes de 2010. Por ende, se requiere realizar un reforzamiento o repotenciación.*

- *Por último, esta consultoría desea explicitar que esta edificación presenta un grado alto de vulnerabilidad conforme a los resultados obtenidos en los índices de sobreesfuerzo e índice de flexibilidad*.

A su vez, determinó que el recurso requerido para ejecutar las obras civiles de reforzamiento es de alrededor de $1.400 millones, lo que supera considerablemente el avaluó que tiene actualmente el inmueble.

A su vez, se ha identificado que no cuenta con las condiciones idóneas para el desarrollo de las funciones de los trabajadores y tampoco para la prestación de servicios a los usuarios, partiendo que se encuentra en un sector complejo, muy cerca a uno de los barrios más peligrosos de Ibagué en donde se está expuestos a condiciones de inseguridad por hurtos, consumo de sustancias alucinógenas y personas habitantes de calle, así mismo es importante mencionar que junto a las instalaciones de la DT Tolima funcionan dos empresas que se dedican a la comercialización de gas por ende casi que a diario las personas que se presentan en la territorial deben someterse a olores muy fuertes los cuales provocan dolores de cabeza e incluso mareos. El estado de la infraestructura a su vez, se puede corroborar en el informe realizado por la ARL Positiva Compañía de Seguros en el mes de enero de 2023.

Explicado lo anterior, se evidencia que para el desarrollo de las actividades misionales de la Dirección Territorial se requiere una infraestructura física que cuente con espacio seguros y adecuados para los funcionarios y usuarios de la dirección territorial Tolima.

A su vez, mediante la Circular No. 0062 del 03 de noviembre de 2022, comunicada el 04 de noviembre del presente año, el Nivel Central del Ministerio del Trabajo emitió las directrices para la suscripción de los Contratos de Arrendamiento para las Sedes Principales de las Direcciones Territoriales, Oficinas Especiales e Inspecciones de Trabajo. Dentro de las directrices impartidas se indicó que se revisara *"(…) las posibilidades de lograr renovaciones de contratos sin incremento o con disminución del canon de arrendamiento. En la misma línea, se exhorta, a realizar búsqueda de inmuebles de entidades públicas del orden territorial (Departamentos, Distritos o Municipios) o con las Direcciones Regionales de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, con los cuales en nombre del Ministerio puedan realizar gestiones de comodato o destinación provisional, entre otras, figuras jurídicas."*

Es así como, en articulación con la Subdirección Administrativa y Financiera del Nivel central del Ministerio del Trabajo; se inició proceso de consulta de bienes inmuebles disponibles a entidades del orden nacional y territorial, teniendo los siguientes resultados:

Fecha gestión	No. Radicado	Entidad remisora	Entidad receptora	Tramité
27 de enero de 2023	(08SE2023410000000009300)	Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera	Sociedad Activos Especiales - SAE (Regional Centro Oriente)	Se solicitó inmuebles en Ibagué para comodato, asignación provisional o arrendamiento. No se recibió respuesta por parte de la SAE.
07 de marzo de 2023	(08SE2023410000000002308)	Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera	Sociedad Activos Especiales - SAE (Regional Centro Oriente)	Se reitero la solicitud de inmuebles en Ibagué para comodato, asignación provisional o arrendamiento. Se recibió respuesta por la SAE con un listado de inmuebles, pero en el análisis de los mismos se identificó que ninguno cumplía con el área requerida por la Dirección Territorial para su funcionamiento.
10 de marzo de 2023		Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera	Gobernación del Tolima	Comunicado remitido por la Subdirección Administrativa y Financiera (08SE2023410000000010042) solicitando *"… inmuebles que se encuentren bajo su administración que puedan ser concedidos en calidad de préstamo, comodato, arrendamiento, convenio u otra figura jurídica a acordar, con el único objetivo de servir como sede institucional del Ministerio del Trabajo en el Departamento…"*, esta entidad dio respuesta el 13 de marzo de 2023 informando *"…actualmente no cuenta con ningún predio que cuente con las característica expresadas por ustedes, para las sedes institucionales del Ministerio del Trabajo en el Departamento una vez verificado el inventario de los bienes de propiedad del Departamento…".*
10 de marzo de 2023		Ministerio del Trabajo - Subdirección Administrativa y Financiera	Alcaldía de Ibagué	Comunicado remitido por la Subdirección Administrativa y Financiera (08SE2023410000000010397) solicitando *"… inmuebles que se encuentren bajo su administración que puedan ser concedidos en calidad de préstamo, comodato, arrendamiento, convenio u otra*

Fecha gestión	No. Radicado	Entidad remisora	Entidad receptora	Tramité
				figura jurídica a acordar, con el único objetivo de servir como sede institucional del Ministerio del Trabajo en el Departamento…", a la fecha esta entidad municipal no ha dado respuesta.

Sumado a lo anterior, desde la Dirección Territorial Tolima se remitieron un total de diecinueve (19) solicitudes a entidades como: Alcaldía de Ibagué, Banco de la República, Cámara de Comercio de Ibagué, Contraloría General de la República, Cortolima, Departamento para la Prosperidad Social, Ecopetrol, Federación Nacional de Cafeteros, Ferrocarriles Nacionales, Fiscalía General de la Nación, Gobernación del Tolima, IBAL, ICBF, INFIBAGUE, INVIAS, ARL Positiva, Procuraduría General de la Nación, SENA y Universidad del Tolima; con la finalidad de indagar respecto a la posibilidad de un espacio adecuado para las instalaciones de la sede territorial en calidad de comodato o arriendo; ante lo cual la mayoría de ellas respondieron que no contaban con la disponibilidad, salvo la Federación Nacional de Cafeteros quienes muy diligentemente ofrecieron un espacio, sin embargo, la ubicación es en la calle 145 avenida Chicalá contiguo a la glorieta del aeropuerto Perales, esto es por la variante Ibagué – Alvarado por lo cual la ubicación no es óptima ni para los funcionarios ni mucho menos para la prestación de servicio a los usuarios dada su lejanía.

Por lo anterior y con el fin de continuar con la prestación del servicio en la sede de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo, brindando atención a los usuarios en espacios adecuados y en óptimas condiciones, garantizando la seguridad de los usuarios y cumpliendo los objetivos y funciones de la entidad, se requiere efectuar la contratación de un inmueble en arrendamiento para el funcionamiento de esta sede territorial.

Una vez agotado todo el proceso previamente mencionado, por directriz de Ministerio del Trabajo Nivel Central se procedió a buscar ofertas inmobiliarias en la ciudad de Ibagué teniendo en cuenta las necesidades de ubicación, acceso a la prestación del servicio para los usuarios, el Análisis del Sector Económico, previo al proceso de contratación directa, y el inmueble que mejor ofrece un costo – beneficio a la Entidad es el ubicado en la carrera 5 No. 39-56 edificio Coomeva de la ciudad de Ibagué.

II. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Dirección Territorial del Tolima del Ministerio del Trabajo en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades, tomará en arriendo el inmueble que permita el adecuado funcionamiento y servicio de la Dirección Territorial del Tolima a través de contratación directa.

Dada la naturaleza y el deber legal de su cumplimiento, para esta contratación, no es supuesta la falta de recursos físicos y/o humanos por parte del Ministerio.

III. OBJETO POR CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

1. **OBJETO**: Contratar el arrendamiento de un bien Inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial Del Tolima, Ubicada en la ciudad de Ibagué.

2. **PLAZO DE EJECUCION:** El plazo de ejecución del contrato será desde el 19 de enero hasta el 31 de diciembre de 2024, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de recibo a satisfacción del inmueble.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Dentro de las especificaciones técnicas del bien inmueble objeto de arrendamiento encontramos que está ubicado en la carrera 5 # 39 – 56 Edificio Coomeva Barrio Macarena Parte Alta en la ciudad de Ibagué, el edificio consta de cinco pisos y un sótano; con un área total de 1811,36 m2 de los cuales se arrendaran por parte del Ministerio del trabajo los pisos 3° (297,12 m2), 4° (297,12 m2) y 5° (299,98 m2) dadas las necesidades de espacio para los funcionarios y previa revisión por parte de los arquitectos delegados por Ministerio de Trabajo – Subdirección Administrativa y Financiera.

A su vez, en concepto de uso de suelo No. 35 de la Curaduría Urbana No. 1 se estipula:

DATOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE	
Dirección del predio:	Carrera 5 # 39- 56
Matrícula inmobiliaria No.	350- 67573
Ficha catastral No.	01-05-0138-0006-000

CONCEPTO

De conformidad con el Plano U-8 de la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, el predio se encuentra en una zona de tratamiento de **Consolidación por Estabilización,** y según el plano U-4 el uso de la zona es de **Residencial Primario**, y el uso sobre el corredor vial de la CARRERA 5, en el tramo Av. Ambala (Calle 25)- Calle 43 (Coliseo Cubierto) es **Actividad Múltiple;** el cual según la matriz de usos y el articulo 40 del Acuerdo 009 del 2002 permite albergar de manera armónica los siguientes usos, además del uso institucional (Uso cuyo objetivo es servir de soporte a las actividades de la población satisfaciendo las necesidades básicas de la vida urbana):

1. **Residencial,** Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar, Multifamiliar.
2. **Uso empresarial**, Áreas para oficinas, locales y centros de negocios.
3. **Servicios personales**, Áreas para establecimientos de servicios de carácter personal.
4. **Mantenimiento**, Áreas referidas a servicios de mantenimiento y/o reparación de artículos diversos.
5. **Comercio Especial,** Áreas de comercio dirigido a elementos e insumos de carácter personal, repuestos, objetos de insumo industrial a pequeña y/o mediana escala.
6. **Comercio Pesado,** Áreas destinadas al comercio de insumos industriales, repuestos y/o materiales de construcción a gran escala.

La infraestructura se encuentra cerca a entidades financieras, de salud y de servicios; con un plus y es que las entidades del sector trabajo tales como Colpensiones, SENA, Cajas de Compensación Familiar, Junta Regional de Calificación de Invalidez están cerca facilitando el acceso a toda una gama de servicios para el usuario.

El inmueble cuenta con acceso para personas con movilidad reducida en todos sus pisos, al igual que con baños PMR.

NOTA: Los linderos que delimitan el bien objeto de arrendamiento son los indicados en el folio de matrícula inmobiliaria N.º. 350-67573 que hace parte integral del presente documento 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

Que en folio matrícula inmobiliaria N.º 350-67573 se observa en la notación número 14 que el día 16 de noviembre de 2023 se registró escritura pública identificada con el número 4.048 de Diciembre de 2020, en la cual la COOPERATIVA MÉDICA DEL VALLE DE PROFESIONALES DE COLOMBIA SIGLA COOMEVA identificada con N.º 890 300 625 - 1 entregó mediante fiducia mercantil simple la administración del inmueble en cuestión a el PATRIMONIO AUTÓNOMO INMUEBLES COOMEVA con Nit. 901.061.400-2, de quien ostenta vocería FIDUCIARIA COOMEVA S.A. NIT. 900.978.303-9, lo anterior conforme a certificado emitido por parte de la superintendencia financiera de Colombia y documento privado FD092 del 28 de julio año 2020, los cuales hacen parte del presente proceso contractual.

4. VALOR DEL CONTRATO

El valor total del contrato de arrendamiento se estima en hasta por la suma de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($425.569.868,00)** incluyendo IVA**,** en este valor se encuentran incluidos los cánones de arrendamiento y la administración, así como los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

Para el efecto, el valor del arriendo mensual, incluido el IVA será de la siguiente forma:

Concepto	19 al 31 ene 2024	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Arriendo	$ 14.230.272	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303
Administració	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800
Total	$ 17.730.272	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103

5. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al contratista el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 124 del 17 de enero de 2024, por valor de **CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE. ($425.569.868,00) IVA** incluido**,** expedido por el funcionario responsable de la Subdirección Administrativa y Financiera.

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: **EL ARRENDADOR** deberá presentar la factura que contenga 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 éste sólo 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.

6. **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:

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. Presentar oportunamente al supervisor del contrato y/o convenio la factura mensual correspondiente.
5. 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.
6. Realizar la afiliación y pagar en forma cumplida de acuerdo con la normatividad vigente que regula la materia durante toda la vigencia del contrato los aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.
7. Acatar las instrucciones que imparta el Ministerio de Trabajo durante el desarrollo del contrato, a través del supervisor, siempre que correspondan a obligaciones legales o convencionales establecidas.
8. 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.
9. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar a la Entidad Estatal 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, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. 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 Entidad Estatal. Sin perjuicio de las reclamaciones que se pudiere elevar el arrendatario ante las entidades prestadoras del servicio público.
3. Articular con el Ministerio del Trabajo en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla, conforme a las características y especificaciones consignadas en su propuesta, la cual hace parte integral de la presente.
4. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
5. 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.
6. Realizar el mantenimiento preventivo cuando se requiera, y correctivo inmediato del inmueble contratado, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades de competencia del Ministerio. Si transcurridos

tres (3) días calendario contado a partir de la fecha y hora de recibo de la solicitud de mantenimiento y/o reparación, sin que el arrendador haya dado solución a lo solicitado, la entidad podrá realizar tanto el mantenimiento como las reparaciones necesarias, las cuales serán descontadas del valor del canon de arrendamiento inmediatamente siguiente. El arrendador acepta de antemano el valor por el cual la entidad realizará el mantenimiento y/o corrección prevista en esta obligación; dicho valor en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto del canon mensual correspondiente. No habrá lugar a descuento o retención en caso de que el daño o reparación, provenga por situación imputable a tercero alguno, pero sin limitarse a intervenciones o reparaciones que realicen los predios colindantes o las entidades prestadores de servicios públicos. Ante el acontecimiento de esta circunstancia el arrendador deberá explicar por escrito las razones por las cuales no le fue posible atender en su debida oportunidad la solicitud realizada por la entidad, las mejoras útiles y suntuarias siempre requerirán autorización previa y por escrito del arrendador.

7. Realizar los cambios que sean necesarios cuando los elementos y/o servicios no cumplen con las especificaciones requeridas por el Ministerio de Trabajo los costos en que se haya incurrido, serán a cargo del contratista. Dicho cambio se realizará dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la solicitud. No obedecerá a cambios o solicitudes de actualización aquellos elementos o redes que ya estuvieren instaladas, empotradas o adecuadas en el inmueble, pues el Arrendatario declara conocer el estado estético, estructural y funcional del bien.
8. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato, salvo los incrementos que cada anualidad se llegare a presentar de manera natural conforme al IPC del año inmediatamente anterior.
9. 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.
10. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo con su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura. Dichas modificaciones no serán sujeto de reducción o retención de parte alguna del canon de arrendamiento.
11. Realizar los inventarios y la verificación del estado y cantidad del inmueble y los bienes tomados 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 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.
12. Disponer de un número celular, 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.
13. Proporcionar baños de servicio, con baterías independientes para mujeres y hombres. Al igual que baños para personas con movilidad reducida.
14. Disponer el uso de siete (7) celdas de Parqueo y una (1) celda para personas de movilidad reducida que es para uso de todo el edificio según necesidad.
15. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
16. Realizar los mantenimientos de los equipos de soporte del edificio (planta de emergencia, bombas, ascensor, subestación, sistema contra incendios y cuarte técnico de aseo), tema que esta incluida en el valor de la administración.

17. Entregara en perfecto funcionamiento con mantenimiento previo los aires acondicionados al momento del inicio del contrato.
18. El Arrendador, no será responsable por daños, perdidas o mermas de los bienes o enseres del Arrendatario, como consecuencia de hurto, incendio, inundación, asonada, daño de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor.
19. Realizara el pago del 100% por concepto de servicios públicos domiciliarios, a lo cual una vez acredite el pago el arrendador, el arrendatario realizara el reconocimiento a favor del arrendador con base en las facturas de servicios recibidas y el cual será un costo variable que se cobra en proporción al exclusivo consumo generado por el arrendatario, correspondiente al 64% por concepto de área ocupada.

7. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Realizar el pago del valor del contrato y/o convenio, conforme a lo pactado.
2. Destinar el inmueble para el funcionamiento de las dependencias de la Dirección Territorial Tolima en la ciudad de Ibagué.
3. Restituir el inmueble al término del contrato en iguales condiciones, salvo el deterioro normal, caso fortuito o fuerza mayor
4. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
5. Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
6. 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 aplique.
7. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en el desarrollo o con ocasión del contrato.
8. Repetir contra los servidores públicos, LA CONTRATISTA o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato.
9. Las demás que se deriven del objeto contractual.

8. FORMA DE PAGO

El valor del canon mensual por concepto de arrendamiento se pagará mes vencido, de la siguiente manera:

Concepto	19 al 31 ene 2024	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
Arriendo	$ 14.230.272	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 32.075.680	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303	$ 35.052.303
Administració	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.500.000	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800	$ 3.824.800
Total	$ 17.730.272	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 35.575.680	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103	$ 38.877.103

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura (electrónica según Dian) y/o cuenta de cobro y el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado. Adicional a lo anterior, la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

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.

Los servicios de administración están incluidos en el valor mensual del presente contrato, los cuales están respaldados con el CDP No. 124 para la vigencia 2024.

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Articulo 2.2.1.1.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, 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.

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arriendo.

10. ANÁLISIS DEL VALOR DEL CONTRATO – ESTUDIO DEL SECTOR

La Dirección Territorial de Tolima realizo las siguientes acciones en la consecución del inmueble en el que funcionará la Dirección Territorial.

Se realizo reunión virtual, con la asistencia del titular del bien inmueble a arrendar y el subdirector administrativo y financiero, dentro de la cual se expusieron los valores aprobados para la contratación de la vigencia 2024; a lo cual el arrendador manifestó estar de acuerdo con los valores proyectados y desea continuar prestando los servicios al Ministerio de Trabajo Dirección Territorial Tolima.

Para establecer el presupuesto oficial para la presente contratación, se toma como base el valor pagado mensualmente en el contrato del año pasado, más un incremento del IPC.

11. 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	Contratación y 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	Contratación y 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

12. 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 días).
- Fotocopia de la Escritura o Escrituras que muestren la titularidad sobre el bien.
- Fotocopia del documento de identidad del Propietario
- Certificación de que se encuentra al día en el Pago de Parafiscales, correspondiente a los seis últimos meses previos a la celebración del contrato.
- 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.

13. GARANTÍA ÚNICA

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 de Decreto 1082 de 2015: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de 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 exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos”

14. 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 Arrendador, 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.

15. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios y Obras.

¿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.

16. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo Directora Territorial Tolima y/o quien haga sus veces o a quien el ordenador del gasto designe.

En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al ARRENDADOR**.**

DIRECCIÓN TERRITORIAL DEL TOLIMA **MINISTERIO DE TRABAJO**	**FIRMA:** _____ **JESSICA TATIANA GARCÍA RENZA** **Cargo:** Directora Territorial del Tolima

Elaboró: Cristian Cárdenas.
Revisó y Aprobó: Jessica García.