

**ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA OFICINA DEL ICA EN LA
SECCIONAL DE SAN ANDRES Y PROVIDENCIA.**

ENTIDAD	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	ICA GERENCIA SECCIONAL SAN ANDRES
DEPENDENCIA SOLICITANTE	ICA GERENCIA SECCIONAL SAN ANDRES
FECHA	SAN ANDRES MARZO DE 2020

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.
(Numeral 1 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 Decreto No 1082 de 2015)**

El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la Gerencia Seccional San Andrés, requiere contratar: EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA OFICINA DEL ICA EN SECCIONAL SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA", por las siguientes razones:

Que el Instituto Colombiano Agropecuario ICA - Gerencia Seccional San Andrés y Providencia, 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, con el fin de ampliar su cobertura, y de prestar un mejor servicio a las comunidades en todo el territorio nacional, creó 32 Gerencias Seccionales, una por departamento; sin embargo, no posee un bien inmueble propio en el que pueda funcionar la oficina principal del ICA de la Seccional San Andrés y Providencia, con el fin de que funcione como un punto clave de acceso a todas aquellas personas que requieran de los servicios del ICA., por lo que ante esa circunstancia, se ve la necesidad que mediante un contrato de arrendamiento a un tercero, este nos provea en calidad de arrendatario, un inmueble ubicado en el casco urbano de la isla, con ciertas características propias para cumplir la necesidad requerida.

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

- Debe estar ubicado en el Departamento de San Andrés y Providencia, en un sector y barrio de fácil accesibilidad, es decir contar con vías 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, acordes a las labores que deban realizar allí, los funcionarios del ICA, deben ser amplias, contar mínimo con ocho (8) espacios para usarse como oficinas, donde puedan instalarse hasta tres (3) puestos de trabajo (Cubículos), espacio amplio para usar como PSG, sala de espera o de reuniones, con una capacidad mínima de alojamiento de hasta quince (15) personas, asimismo que posea un área de cocina y patio.
- Se requiere que el inmueble cuente con mínimo los siguientes servicios públicos: Agua, Aseo y Alcantarillado, energía eléctrica y gas natural.
- Las redes y acometidas tales como: Redes eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en perfecto estado de funcionamiento.

Que debido a las circunstancias, el Instituto Colombiano Agropecuario no cuenta con un espacio para el funcionamiento de la oficina del ICA Seccional San Andrés, se genera la necesidad, que mediante un contrato de arrendamiento a un tercero, nos provea en calidad de arrendatario, un inmueble, ubicado en el casco urbano de la Isla de San Andrés, con ciertas características propias para cumplir la necesidad requerida.

Que el Instituto Colombiano Agropecuario (ICA), en la Isla de San Andrés y Providencia, requiere contar con instalaciones locativas adecuadas para el cumplimiento de la misión Institucional.

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.

Que la Gerencia Seccional San Andrés, realizó análisis técnico y económico con base en el estudio de mercado, y con base a las anteriores contrataciones, teniendo en cuenta que a partir del segundo semestre del año 2016, la oficina del ICA Seccional San Andrés fue trasladada de su sede, con mejores condiciones locativas, cuya ubicación actual y el costo del arriendo en la vigencia 2019, permitió determinar las variables consideradas para calcular el presupuesto de dicha contratación en la vigencia 2020. Estudio de mercado, donde además, se definió la necesidad de un inmueble para la Sede del ICA, de la Seccional San Andrés, y la conveniencia de celebrar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, en la Isla de San Andrés para la Seccional de este Departamento.

Que la oficina de presupuesto del ICA Seccional San Andrés, expidió el respectivo respaldo presupuestal, según CDP No. 520 de 6 de febrero de 2020, para respaldar la contratación de un

inmueble para el funcionamiento de la oficina principal del ICA, de la Seccional San Andrés y Providencia.

Que se consideró pertinente para la ocasión, contratar un inmueble con las características tanto físicas como de ubicación, tal como se ha hecho en vigencias anteriores, presentándose nuevamente la necesidad, en la vigencia 2020, ser instalada la oficina local en una sede en condiciones de infraestructura, locación y ubicación, apropiadas, y ubicada dentro del mismo casco urbano de la Isla de San Andrés.

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 2020.

Considerando el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa, para EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA OFICINA DEL ICA EN LA SECCIONAL SAN ANDRES Y PROVIDENCIA. 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 2.2.1.2.1.5.1 Decreto No 1082 de 2015)**

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA LA OFICINA DEL ICA –SECCIONAL SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA.

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS. **(Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 Decreto No 1082 de 2015)**

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

Descripción Técnica:

SERVICIO DE ARRENDAMIENTO	CARACTERISTICAS QUE DEBE TENER EL INMUEBLE
INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE SABANALARGA ATLANTICO	• DEBE STAR UBICADO EN EL DEPARTAMENTO DE SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA, EN UN SECTOR Y BARRIO DE FÁCIL ACCESIBILIDAD, ES DECIR CONTAR CON VÍAS 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 CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA, Y LOCACIÓN DEL INMUEBLE DEBEN SER APROPIADAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA OFICINA DE ENTIDAD PÚBLICA. • LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE DEBEN ESTAR EN BUENAS CONDICIONES FÍSICAS, DEBEN SER AMPLIAS, CONTAR MÍNIMO CON OCHO (8) ESPACIOS PARA USAR COMO OFICINAS, DONDE PUEDAN INSTALARSE HASTA TRES (3) PUESTOS DE TRABAJO, ESPACIOS AMPLIO PARA USAR COMO PSG, SALA DE ESPERA O DE REUNIONES CON UNA CAPACIDAD MÍNIMA DE ALOJAMIENTO DE HASTA QUINCE (15) PERSONAS, ASIMISMO QUE POSEA UN ÁREA DE COCINA Y PATIO. • SE REQUIERE QUE EL INMUEBLE CUENTE COMO MÍNIMO DE LOS SIGUIENTES SERVICIOS PÚBLICOS: AGUA, ASEO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS NATURAL. • LAS REDES Y ACOMETIDAS TALES COMO: REDES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICAS, TELEFÓNICAS Y SANITARIAS DEBEN ENCONTRARSE EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO. • EL INMUEBLE DEBE ESTAR UBICADO DENTRO DEL CASCO URBANO DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS, DE FACIL ACCESO A LOS USUARIOS DE LA ENTIDAD.

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 trabamientos 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.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LAS PARTES:

3.2.2 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.

3.2.3 DEL ICA:

- 1) Destinar el inmueble como sede de las oficinas del ICA de la Seccional San Andrés. 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.
- 2) Pagar al Contratista el valor del contrato de acuerdo a la forma de pago establecida en el presente documento.
- 3) Realizar el seguimiento del desarrollo del contrato a través del funcionario y/o contratista encargado de ejercer el control y vigilancia.

- 4) Ejercer el respectivo control en el cumplimiento del objeto del contrato.
- 5) Expedir oportunamente el recibo a satisfacción de los bienes y/o servicios.
- 1) Aprobar el Mecanismo de Cobertura del Riesgo cuando haya lugar.**
- 2) Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y de la garantía a que hubiere lugar.**
- 3) Ejercer la acción de repetición por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia de la actividad contractual.**
- 4) Adoptar las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas y financieras existentes.**
- 5) Las demás establecidas en el artículo 4º de la ley 80 de 1993.**

3.3. GARANTIA DE LOS SERVICIOS

La presente contratación no requiere garantía.

3.4. LUGAR DE ENTREGA – LUGAR DE EJECUCIÓN.

El lugar será el de la dirección del inmueble que se llegare a contratar, en el Departamento de San Andrés y Providencia.

3.5. SUPERVISOR

La supervisión, vigilancia y control en la ejecución del contrato, será ejercida por el Gerente Seccional de San Andrés, o quien haga sus veces, quien tendrán además las funciones que por índole y naturaleza del contrato le sean propias, las establecidas en el manual de contratación de la entidad, quien cumple el perfil para desempeñar dicha labor.

4. VALOR ESTIMADO Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO (Numeral 4 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015)

4.1 VALOR ESTIMADO

El valor estimado a contratar se determinó a través de un estudio de mercado realizado por la Gerencia del ICA- de la Seccional San Andrés, el cual se desarrolló solicitando cotización a dos propietarios de inmuebles, que prestan los servicios requeridos en ésta contratación, las cuales se encuentran anexa al presente proceso de contratación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizó el promedio de las cotizaciones, estimando que el presupuesto oficial requerido para el presente proceso de contratación es de TREINTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES DE PESOS, (\$35.741. 833.00) costo asumido por la entidad.

5. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Num. 6º. del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015)

La presente contratación, será respaldada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 520 de 6 de Febrero de 2020, expedido por la oficina de presupuesto del ICA Seccional San Andrés y Providencia, cuyo valor total asciende a la suma de TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS, (\$38.000.000.00)., del Catálogo de Gastos C-1707-1100-6-0-1707061-02 Adquisición de Bienes y Servicios, el cual forma parte integral del proceso de selección con el fin de garantizar la futura contratación.

CDP	RUBRO	DESCRIPCION	FECHA EXPEDICIÓN	VR. TOTAL CDP
520	Catálogo de Gastos C- C-1707-1100-6-0- 1707061-02 adquisición de Bienes y Servicios	ATENDER GASTOS DE CONTRATACION DE ARRIENDO DE LA OFICINA DEL ICA SECCIONAL SAN ANDRÉS Y PROVIDENCIA	06 DE FEBRERO DE 2020	\$38.000.000

6. CAPACIDAD FINANCIERA (Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto No 1082 de 2015)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto No 1082 de 2015, cuando no se hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios, la entidad podrá exigir para la habilitación de la oferta, la verificación financiera e indicara cómo hará la verificación correspondiente.

No se exigirá en ningún caso la capacidad financiera, cuando la forma de pago establecida sea a contra entrega a satisfacción de los bienes, servicios u obras.

7. GARANTIAS. (Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto No 1082 de 2015)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto No 1082 de 2015.
La entidad es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición en grandes superficies. En el evento en el cual la entidad las considere necesarias, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así lo justificará en el estudio previo.

La presente contratación no requiere póliza de cumplimiento.

8. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. (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 mínima cuantía, 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 directamente acuerdo con lo establecido en los literales: a, b, c, e, f, i, del numeral 4º. del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta el objeto que se pretende contratar aplica lo señalado en el decreto 1082 de 2015, toda vez que el objeto a contratar es el arrendamiento de un bien inmueble por las razones anteriormente anotadas.

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 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 No 1082 de 2015)

La fuente de información que refleja el análisis del sector frente al servicio de arrendamiento de inmueble para la oficina local del ICA en la Seccional San Andrés, fue realizado con un estudio de mercado, con base en las cotizaciones allegadas por personas propietarios de inmuebles, en este departamento.

Fue así como se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

9.1 ANÁLISIS DE MERCADO: Se analizó una (1) cotización recepcionada, de una persona propietaria de inmueble que puede cubrir el objeto a contratar, la cual es la cotización presentada por el señor RALP ARMANDO BONILLA DAVIS, a quien dentro de sus actividades comerciales le es permitido ofrecer esta clase de servicio.

COTIZACIONES ANALIZADAS

# COTIZACION	NOMBRE DEL TITULAR	VALOR CÁNON MENSUAL	VALOR TOTAL DE LA COTIZACIÓN
No. 1	RALP ARMANDO BONILLA DAVIS	\$2.886.975.00	\$ 36.500.000.00

9.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA: El Instituto Colombiano Agropecuario, en años anteriores ha realizado procesos de contrataciones con similar objeto contractual, por lo tanto relacionan a continuación dichos contratos que aportan gran significado al presente análisis del sector.

AÑO DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Ó DE EXPEDICIÓN DE LA CARTA DE ACEPTACIÓN	CLASE DE PROCESO	CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN	GARANTÍAS EXIGIDAS
2015	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	12.695.784	12 MESES	N/A
2016	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	7.077.000	06 MESES	N/A
2016	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	13.000.000	05 MESES	N/A
2017	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	32.994.000	12 MESES	N/A
2018	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	\$ 34.643.700.00	12 MESES	N/A
2019	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE	\$36.500.000	12 MESES	N/A

10. IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DE LOS RIESGOS. (Artículo 2.2.1.1.6.1 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:

SOCIALES: problemas patronales, impericia, negligencia, descuido, errores, omisiones para la prestación del servicio. 100% a cargo del contratista.

ANTISOCIALES: Daños y actos mal intencionados de terceros. 100 % a cargo del contratista.

CONTRACTUALES: Retraso, con ocasión a la legalización del contrato, 100 % a cargo del contratista.

RIESGO POLÍTICO: Derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato, tales como: conflictos internos, conflictos de Colombia con otros Estados, y situaciones de orden público que afecten la ejecución del contrato resultante del presente proceso de selección.

ORIGINAR FIRMADO

MARTIE AICARDO STEPHENS PUSEY
GERENTE ICA SECCIONAL SAN ANDRES (E)

PROYECTO: Marlene Maria De Los Reyes Avila.
Profesional Universitario ICA- Seccional Atlántico