ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES[1]

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.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen los objetivos y la estructura del Ministerio del Trabajo y se integra el sector Administrativo de Trabajo, determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo y en su artículo primero señala que el objetivo es 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 del 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.

Al respecto, cabe señalar que dentro de la estructura del Ministerio, a la Dirección Territorial de Arauca, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 30 del Decreto 4108 de 2011, que prevé, entre otras funciones: "28. Dirigir, ejecutar y controlar el cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento".

El Ministerio del Trabajo viene contratando el servicio de arrendamiento donde funciona actualmente la Dirección Territorial Arauca, proceso que se perfeccionó el 26 de enero de 2019 venciéndose el plazo del contrato el próximo 31 de Diciembre de 2019, por lo que el Ministerio debe garantizar la continuidad en la prestación del servicio.

El Ministerio del Trabajo, Dirección Territorial de Arauca mediante contrato de arrendamiento número 003 de 2019 celebrado con vigencia hasta el 31 de Marzo de 2020 entre el Ministerio del Trabajo- Dirección Territorial Arauca y la DIOCESIS DE ARAUCA R/L JHIN ARMEY MARTINEZ, arrendó un inmueble ubicado en la Calle 19 No. 21-09 en el Municipio de Arauca, Departamento de Arauca, permitiendo albergar a las funcionarias de la Dirección Territorial Arauca Ministerio de Trabajo.

---

[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.

2 Este formato aplica para la contratación directa, de acuerdo con las siguientes causales: a) Contratos Interadministrativo, b) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, c) cuando no exista pluralidad de oferentes, c) arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, d) Convenios de asociación, e) Convenios Interadministrativos, f) Convenios de Cooperación, g) Contratos de Apoyo e Impulso a Actividades de Interés Público. h) convenios de cooperación. i) Convenios de Asociación.

Razón por la cual, se requiere dar continuidad al objeto del contrato anteriormente descrito el cual es de propiedad de la DIOSESIS DE ARAUCA quién para la vigencia 2020 asume su administración como propietaria del inmueble.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES Y CONTRATO A CELEBRAR

1. **OBJETO:** Arrendamiento de un bien inmueble para las oficinas del Ministerio de Trabajo Dirección Territorial de Arauca.

2. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El término de duración del presente contrato es a partir del 01 de Abril de 2020 hasta el 31 de Diciembre de 2020, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de recibo a satisfacción del inmueble.

3. **ESPECIFICACIONES TECNICA DEL INMUEBLE QUE SE REQUIERE CONTRATAR:**

   - El bien inmueble debe contener las siguientes características:
     1. 8 oficinas
     2. Acceso a discapacitados
     3. 1 espacio para cafetería
     4. 1 sala de espera
     5. 1 Auditorio
     6. Baño de acceso para los funcionarios del Ministerio del Trabajo (damas-caballeros)
     7. Baño de acceso para usuarios
     8. Garaje para carros de funcionarios del Ministerio
     9. Espacio para el archivo de la Dirección Territorial.

4. **VALOR:** El valor total de la presente Contrato es la suma de: **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($57.702.663) MCTE,** en Consecuencia el canon mensual de arrendamiento es la suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS ($6.411.407) MCTE** con descuentos de ley. El Valor del Contrato se pagará al **ARRENDATARIO** en 9 cuotas mensuales por un valor c/u de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SIETE PESOS ($6.411.407) MCTE** con descuentos de ley, para un total por los 9 meses arriendo de : **CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($57.702.663) MCTE**

5. **IMPUTACION PRESUPUESTAL**: El Ministerio del Trabajo Dirección Territorial Arauca pagará al Contratista el valor del presente contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 820 de fecha 10 de Marzo 2020, por valor de ($65.801.097,00), expedido por el perfil presupuesto Ingeniero Luis Rene Mora.

6. **FORMA DE PAGO: EL MINISTERIO**, pagará al **CONTRATISTA** el valor del canon del Arrendamiento dentro de los diez primeros días de cada mes, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato y **presentación de** la factura o Rut para el cobro del canon de arrendamiento mensual los cinco (05) primeros días de cada mes, certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato y formato de liquidación y pagos.

   PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

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 SEGUNDO: EL ARRENDADOR deberá presentar la cuenta de cobro o factura, que deberá contener 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 solo 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.

7. . **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:

1. Disponer del inmueble con las condiciones técnicas requeridas por el Ministerio de Trabajo-Dirección Territorial Arauca.
2. Garantizar el buen uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de terceros.
3. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante, los pagos correspondientes a dichos servicios públicos estarán a cargo del arrendador igualmente el pago del impuesto predial.
4. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo.
5. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
6. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
7. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la ley de discapacitados No. 361 del 7 de febrero de 1997, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación de integración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
8. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. 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.
9. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas de inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
10. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo inmediato de todos y cada uno de los inmuebles contratados, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o

suspensión del servicio y en las actividades competencias del Ministerio. Si transcurrido tres (3) días calendarios contados a partir de la fecha y hora de recibo de la solicitud de mantenimiento y/o reparación.

11. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
12. Realizar los inventarios y la verificación del estado del inmueble 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.
13. Disponer de un número celular y/o una línea fax 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.
14. 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.
15. Asegurara el cumplimiento de normas de seguridad, demarcación de sitios de acceso, evacuación, señales internas, equipos de extinción de incendios en las áreas comunes.
16. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
17. Hacer durante la vigencia del contrato mantenimiento de pintura a las instalaciones
18. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

8. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Cancelar el canon o precio de arrendamiento por el valor dispuesto una vez el arrendador haya presentado la factura o cuenta de cobro, según sea el caso, avalada por el supervisor.
2. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
3. Actualizar y revisar los precios, para adoptar las medidas necesarias cuando se produzcan fenómenos que alteren el equilibrio económico del contrato.
4. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufra el Ministerio del Trabajo en desarrollo del contrato.
5. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.
6. Pagar según lo pactado la factura o cuenta de cobro que presente el arrendador.
7. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
8. Realizar las mejoras a los daños ocasionados al inmueble por concepto de perforaciones a paredes, pisos y techos), realizados previo consentimiento por la Dirección Territorial Arauca.
9. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias, para lo cual la supervisión dará aviso oportuno al MINISTERIO, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.
10. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión de la presente contratación.
11. Supervisar el desarrollo y ejecución del contrato, y acceder a los documentos e información que soportan la labor del contratista.

12. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien inmueble en desarrollo del objeto del contrato.
13. Asignar un supervisor, a través del cual el Ministerio mantendrá la interlocución permanente y directa con el interlocutor designado por el Contratista.

9 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Articulo 83 del Capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013, *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..."

3. 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 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

11. GARANTIA ÚNICA

De conformidad con lo señalado en el artículo 77 del decreto 1510 de 2013:" En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria". Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato.

12. 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 , 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 pertinente 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.

13. PLAN DE ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

Se deja constancia que esta contratación, se encuentra prevista en el Plan de adquisición de bienes y servicios del Ministerio para la presente anualidad.

14. SUPERVISION

Estará a cargo del Director Territorial de Arauca o quien este designe.

Javier Mauricio Bayona R

JAVIER MAURICIO BAYONA ROMERO
Director Territorial Ministerio de Trabajo Arauca (E)