

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	No. Plan de Adquisiciones	2024
	Consecutivo	N/A
Tipo de Presupuesto Asignado	Gastos de Funcionamiento	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones	ARRENDAMIENTOS	
Código BPIN No.	NA	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo: (dd/mm/aaaa)	Abril de 2024	
Nombre de quien diligencia el estudio previo:	Rosmary C Flórez Escorcía	
Dependencia solicitante:	Secretaría General	
Tipo de Contrato:	Arrendamiento	Otro:
3. ELEMENTOS DEL ESTUDIO (Decreto 1082 de 2015 SECCIÓN 2. SUBSECCIÓN 1. PLANEACIÓN Artículo 2.2.1.1.2.1.1.)		
3.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación	<p>Que, el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, establece: <i>"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo"</i>.</p> <p>Así mismo, el artículo 9 de la Ley 489 de 1998 "Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones." establece que: <i>"las autoridades administrativas, en virtud de lo dispuesto en la Constitución Política, y de conformidad con dicha Ley, podrán mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de las funciones a sus colaboradores o a otras autoridades, con funciones afines o complementarias"</i>.</p> <p>Que mediante Decreto 0425 de 2022, <i>"por medio del cual se delegan facultades en materia de contratación, ordenación del gasto y se desconcentran tramites en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla"</i>, se delegó en el secretario (a) General del Distrito la ordenación del gasto y el trámite de todos los procesos de selección de contratistas y la suscripción de contratos y/o</p>	

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>convenios que se deban celebrar por parte del Distrito.</p> <p>Que de acuerdo con el Decreto Acordal N° 0801 de 2020 <i>“mediante el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”</i>, a la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos adscrita a la Secretaría General, le corresponde: <i>“Planear y atender las necesidades de la administración distrital en cuanto a la adquisición de bienes, mantenimiento, adecuación en la infraestructura física y servicios, de conformidad con la normatividad vigente. Coordinar las acciones para el cuidado y custodia de los bienes muebles e inmuebles del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, mediante la contratación de los servicios generales y de vigilancia, pólizas o seguros correspondientes, en el marco de la normatividad vigente y de las necesidades identificadas en el Plan de Desarrollo Distrital”</i>.</p> <p>Así mismo en el Decreto Acordal 0801 de 2020, se dispuso como función principal de la Oficina de Sisben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Administrar y actualizar el sistema de identificación y clasificación de potenciales beneficiarios para programas sociales – SISBEN, en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, propiciando el control y la vigilancia en el proceso de sisbenización de la comunidad. • Socializar los resultados y estadísticas que se generan a partir de la ficha de clasificación socio-económica (encuesta SISBEN) y que se convierte en insumo de información importante para la elaboración de planes, programas y proyectos sociales en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. <p>Con el propósito de optimizar la atención al ciudadano, es fundamental ofrecer los servicios de SISBEN con orientación personalizada para la población que requiere la actualización de sus datos, solicitar re-encuesta, incluir personas o corrección de ficha en su hoja de SISBEN, es decir atención oportuna con una debida infraestructura. En virtud de esta dinámica de funcionamiento de las se requiere un espacio apropiado con el fin de que se puedan ejecutar de forma óptima los objetivos misionales; sobre todo, aquellos que tienen dentro de sus funciones, brindar información y atención al ciudadano, cumpliendo con los procedimientos establecidos en el marco de la normatividad vigente. Se requiere de locaciones físicas para tener una interacción con los usuarios beneficiarios de SISBEN, con el fin de establecer canales de comunicación directos con la administración, todo lo anterior amparado en el óptimo ejercicio de los principios de la función administrativa y de la función pública.</p> <p>Con el fin de darle cumplimiento a sus objetivos misionales el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos, actuando en el marco de las funciones establecidas en el mencionado decreto acordal, requiere arrendar un bien inmueble que cuente con el espacio físico adecuado para el funcionamiento administrativo, técnico y operativo de la Oficina SISBEN, adscrita a la Secretaría de Planeación para poder desarrollar de forma eficiente sus funciones. Contar con la infraestructura locativa adecuada es importante ya que incide en el nivel de satisfacción y confianza de los ciudadanos, beneficiarios y grupos de interés con la administración, pues de esta manera se garantizan de forma permanente canales directos para atender los requerimientos de los ciudadanos en los asuntos de competencia de esta dependencia.</p> <p>Según el Manual de Contratación, Interventoría y Supervisión del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2022, en su Capítulo V – Numeral 4.- Proceso Contractual - 4.1. Etapa Precontractual, 4.1.1. Estudios y Documentos Previos, dispone: que La Secretaría, Gerencia, Oficina o dependencia generadora de la necesidad elaborará los estudios y documentos que justifiquen la</p>
--	--

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>necesidad y la viabilidad de la contratación.</p> <p>En virtud de las consideraciones expuestas y actuando en concordancia con los puntos fundamentales que se encuentran contenidos en el nuevo Plan de Gobierno del Distrito Especial, Industrial y Portuario, 2024-2027, dentro de los cuales se encuentran: 1) La Seguridad y Convivencia Ciudadana; 2) Espacio Público y Ambientes Urbanos; 3) Vivienda y Hábitat; 4) Salud; 5) Movilidad y Transporte; 6) Educación; 7) Medio Ambiente y Adaptación al Cambio Climático; 8) Deporte y Cultura; 9) Ciudad Emprendedora y Competitiva; y 10) Gestión Social, se requiere del apalancamiento financiero para sustentar la ejecución de la misión estatal que promueve el interés general que comprende todas las actuaciones gubernamentales y la materialización de los proyectos que se derivan de cada uno de los ejes que conforman el actual Plan de Gobierno Distrital.</p> <p>Para efectos de desarrollar sus funciones y competencias el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, tiene la necesidad de celebrar un (1) contrato de arrendamiento de bienes inmuebles que posea las características y especificaciones que se requieren para continuar prestando un eficiente servicio, una adecuada cobertura y la mejor atención a sus usuarios en los servicios ofrecidos por la Oficina SISBEN adscrita a la secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla.</p>						
<p>3.2.OBJETO POR CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN</p>							
<p>3.2.1.Objeto Contractual:</p>	<p>ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA LA SEDE DE RELACION CON EL CIUDADANO DE LA OFICINA DE SISBEN ADSCRITA A LA SECRETARIA DE PLANEACION.</p>						
<p>3.2.2.Clasificación UNSPSC:</p>	<p>La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÍTEM</th><th>CLASIFICACIÓN UNSPSC</th><th>CLASE</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>80131500</td><td>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones</td></tr> </tbody> </table>	ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	CLASE	1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	CLASE					
1	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones					
<p>3.2.3.Especificaciones del Objeto Contractual</p>	<p>CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:</p> <p><i>Arrendamiento de dos bienes inmuebles urbanos para la atención al usuario de la oficina de SISBEN adscrita a la Secretaria de Planeación ubicados en la Avenida Murillo C 45 con carrera 44 así:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>C 45 44 77. Local 2. Área. 50.72 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358074.</i> <i>C 45 44 81. Local 3. Área. 112.70 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358075.</i> <i>C 45 44 85. Local 4. Área. 113.95 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358076. Más área de patio de 233.07 m2 conforme lo dispone la EP 977 del 17 de junio de 2022. Notaría Segunda de Barranquilla, en la página 5.</i> <i>C 45 44 91. Local 5. Área 74.87 m2. Identificado con matrícula inmobiliaria 040-358077.</i> 						

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO**DESCRIPCION DEL INMUEBLE:**

El inmueble objeto a contratar consta de 4 locales comerciales, junto con el solar que lo contiene, dicho lote de terreno está ubicado en la ciudad de Barranquilla, conformado por un edificio de una planta compuesta por cuatro locales comerciales, ubicados en la acera occidental de la calle 45 entre carreras 44 y 45.

Complementación de la tradición del inmueble con matrícula # 040-0131894.- Edificio locales comerciales la 45-9-01 Escritura 3133 del 31.12-1968 Notaria 3 de Barranquilla aporte según Art. 47 del Decreto 1250/70 de: Inversiones Echeverri Dávila e hijos Ltda. A: Inmobiliaria Hernando Echeverri Cia S en C.A. Inversiones Echeverri Davila e hijos Ltda, adquirió los inmuebles por aporte que le hicieron Hernando Echeverri Velásquez Y Rosa Dávila de Echeverri, según consta en la Escritura No.1958 de fecha septiembre 4 de 1967, otorgada en la Notaria 3 de este círculo, registrada el 28 de septiembre de 1967, bajo el N.1123, folio 360, tomo 4 par bis, libro 1.- en relación con la esc de englobe y declaración de construcción #2298 de fecha 17 de oct/67, de la Not 3ª de este cto, reg el 3 de Oc/67, bajo el folio de matrícula 040-0131894, Hernando Echeverri y Rosa Davila de Echeverri, adquirieron por compra que hizo a Juan Sarasua y hermano, según consta en la escritura n.1984 de fecha julio 3 de 1950, otorgada en la notaria 1., de este circuito, registrada el 21 de julio de 1950, bajo el n.2806, folio 78, tomo 6 par, libro 1.- Y Hernando Echeverri, por compra a Eduardo Villalba Carrasquilla y Eladia Carrasquilla Vda. de Alonso, según consta en la escritura n. 2481 de agosto 27 de 1948, otorgada en la notaria 2., de este circuito, registrada el 1 de octubre de 1948, bajo el n.5291, folio 171, tomo 8, libro 1. El inmueble objeto de la presente complementación trata del edificio locales comerciales la 45 situado dicho lote de terreno en esta ciudad de Barranquilla y esta conformado por un edificio de una planta compuesta de cinco locales comerciales marcados en su puerta de entradas con los #s 44-69/77/81/85/91 junto con el solar que la contiene, ubicado en la acera occidental de la calle 45, entre las carreras 44 y 45. cuyas medidas y linderos son las siguientes: norte: 26.75 metros, y linda con predio que es o fue de Cecilia Moreno de Acosta Bendenk, antes de Eduardo de la Espriella. sur: 26.75 metros, con predio que es o fue de Inversiones Crump Ltda., antes del ferrocarril de Barranquilla. Este: 27.10 metros, linda con calle 45 en medio, con predio que es o fue de Venancio Garcia y predio que es o fue de Juan Ojeda. oeste: 23.50 metros, y linda con predio que es o fue del Departamento del Atlántico antes de Ramon B. Jimeno. El inmueble consta de un piso.

DESCRIPCION DE ÁREAS:

Local 2. Área. 50.72 m2.

Local 3. Área. 112.70 m2.

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

- *Local 4. Área. 113.95 m2. Más área de patio de 233.07 m2 conforme lo dispone la EP 977 del 17 de junio de 2022. Notaría Segunda de Barranquilla, en la página 5.*
Local 5. Área 74.87 m2.

ESPECIFICACIONES ADICIONALES.

- Garantizar al Distrito de Barranquilla el goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente Estudio Previo.
- Realizar todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso, para lo cual, EL ARRENDADOR, deberá mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados. En el evento que EL ARRENDADOR, incumpla los términos del acuerdo para realizar tales reparaciones, las mismas podrán ser adelantadas por EL DISTRITO, compensando el costo de estas contra los cánones de arrendamiento futuros.
- EL ARRENDADOR, responderá por las pérdidas y daños de los bienes e insumos que se vean afectados o dañados por la omisión en el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato.
- Las reparaciones locativas, se realizarán de conformidad, con el Código Civil Colombiano.
- El inmueble deberá contar con todos los servicios públicos domiciliarios necesarios para el normal funcionamiento de este.
- Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso de este.
- Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento.
- Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de El Distrito.
- El valor del arriendo mensual incluye: costos de administración.
- Mantener el bien arrendado, en estado de servir para el fin a que han sido arrendados.

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

3.2.4. Autorizaciones permisos y Licencias Requeridos para la Ejecución del Objeto Contractual.	N/A
3.2.5. Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto:	N/A
3.3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	
3.3.1. Obligaciones del Arrendador	<p>OBLIGACIONES GENERALES:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Acreditar el pago correspondiente a seguridad social integral y parafiscales. y/o certificar mediante presentación del representante legal donde conste que no cuenta con personal a cargo 2. El arrendador garantiza la prestación del contrato de arrendamiento hasta la finalización del plazo de ejecución. En caso de vender o enajenar el inmueble durante la ejecución del contrato a informar con cuarenta y cinco (45) días de antelación al DISTRITO sobre el proyecto de venta. 3. Cumplir de Buena Fe el objeto del contrato. 4. Realizar las reparaciones necesarias que se requieran para el perfecto uso del inmueble atribuible al arrendador. 5. Permitir el uso, goce y disfrute del inmueble dado en arrendamiento. 6. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad. 7. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos. 8. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el interventor del contrato. 9. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta. 10. Efectuar el cargue de los documentos precontractuales a su cargo en la plataforma SECOP II. 11. Las demás obligaciones previstas o derivadas de este Contrato, así como las establecidas en la legislación vigente aplicable a este tipo de Contratos. 12. Guardar estricta reserva y confidencialidad de cuanto llegare a su

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>conocimiento por razón o con ocasión a la celebración y ejecución del contrato.</p> <p>13. Las contenidas en el numeral 3.2.3. del Estudio Previo</p> <p>OBLIGACIONES ESPECIFICAS:</p> <p>1. Mantener los bienes arrendados en estado de servir para el fin a que han sido arrendados; En consecuencia, corresponderá a EL ARRENDADOR, hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias que se requieran, las cuales serán de su cargo.</p> <p>2. Liberar al Distrito de toda turbación o embargo en el uso y goce de los bienes arrendados, por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada; garantizando al Distrito el uso, goce y disfrute del inmueble para el uso establecido en el contrato, de manera pacífica mientras permanezca vigente el mismo, y abstenerse de perturbar el uso de este.</p> <p>3. En el caso en que sea necesario realizar alguna de las reparaciones que de acuerdo con la ley corran por cuenta del ARRENDADOR, EL DISTRITO deberá notificar por escrito al ARRENDADOR sobre la reparación exacta que debe ser realizada, a fin de que las partes se pongan de acuerdo en los términos y los plazos en los que dicha reparación debe llevarse a cabo.</p> <p>4. Para el desarrollo del objeto contractual el arrendador, debe realizar las siguientes actividades específicas, que delimitan el alcance de este: (i) Garantizar al Distrito de Barranquilla goce ininterrumpido del bien inmueble objeto del presente documento hasta finalizar el plazo del contrato. (ii) Realizar todas las reparaciones necesarias y el mantenimiento del inmueble que no correspondan al deterioro natural por el uso. (iii) No perturbar la tenencia del inmueble y sanear cualquier afectación que imposibilite o perturbe la tenencia. (iv) Atender cualquier requerimiento del arrendatario en relación con el inmueble o el contrato de arrendamiento. (v) Otorgar al Distrito de Barranquilla un plazo de 15 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. (vi) Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio de Distrito.</p> <p>5. El arrendador debe garantizar la prestación del servicio hasta el final plazo de ejecución.</p> <p>6. Atender cualquier requerimiento del DISTRITO en relación con el inmueble o el Contrato de arrendamiento.</p>
--	--

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>7. Responder ante terceros y garantizar el uso pacífico del inmueble por parte del DISTRITO.</p> <p>8. El inmueble debe estar en buen estado y con la capacidad de espacio contratado.</p> <p>9. Las reparaciones locativas se realizarán de conformidad con el Código Civil Colombiano.</p> <p>10. Permitir al DISTRITO la ejecución de las construcciones y/o adecuaciones locativas si fuera necesario.</p> <p>11. Realizar las adecuaciones que se deriven del uso del inmueble.</p> <p>12. Coordinar con el supervisor del contrato el ingreso del personal que realizara los mantenimientos o arreglos a que haya lugar.</p>
3.3.2. Obligaciones del Distrito Barranquilla:	<p>EL DISTRITO se obliga para con EL CONTRATISTA a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato. • Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en el contrato. • Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. • Cancelar los servicios públicos a su cargo de acuerdo con lo señalado en la evaluación de la propuesta. • Realizar la supervisión del contrato. • Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra este por el uso que dé él se haga, salvo las reparaciones que provengan de hechos ocasionados por fuerza mayor o caso fortuito las cuales no serán ejecutadas por el Distrito • Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del contrato. Coordinar con la debida antelación suficiente, las actividades requeridas.
3.3.3. Modalidad de selección, justificación y fundamentos jurídicos.	<p>Que de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.</p> <p>Conforme a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección indicada es la contratación directa. El mencionado artículo dispone "Arrendamiento de bienes inmuebles". Las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deben seguir las siguientes reglas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiera el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	satisfacen las necesidades indicadas las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.												
<p>i. Valor Estimado del Contrato y Justificación de este</p>	<p>El valor del presupuesto estimado para esta contratación es de: TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$383.000.000), el anterior valor se discrimina de siguiente manera: TRESCIENTOS VENTIUN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/L (\$321.848.739) por concepto de arrendamiento que incluye el valor del canon de arrendamiento y la administración y SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN PESOS ML (\$61.151.261) por concepto de 19% de IVA.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ítem</th><th>Capítulo/ Artículo</th><th>Descripción del Capítulo/Artículo</th><th>Dep</th><th>Tipo Fuente</th><th>Valor</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>10000000. 2.1.2.02.02.007</td><td>SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING</td><td>48</td><td>ICLD</td><td>\$383.000.000</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> Nota 1: La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el Estudio de Mercado. Nota 2: Los valores señalados incluyen IVA, el cual será discriminado por EL ARRENDADOR en su factura o equivalente, sobre los valores que lo generen, de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes Se aclara que a la fecha de la firma del contrato el IVA Vigente corresponde al diecinueve por ciento (19%). Nota 3: El valor total del contrato incluye todos los costos directos e indirectos, que EL ARRENDADOR tenga que sufragar para el cumplimiento del objeto del contrato, la utilidad prevista y la valoración de los imprevistos propios de la ejecución de estos contratos, por lo cual no habrá lugar a pago de ninguna suma adicional, y EL ARRENDADOR renuncia a la reclamación de ella. EL ARRENDADOR asume todos los riesgos derivados de la ejecución del contrato. 	Ítem	Capítulo/ Artículo	Descripción del Capítulo/Artículo	Dep	Tipo Fuente	Valor	1	10000000. 2.1.2.02.02.007	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING	48	ICLD	\$383.000.000
Ítem	Capítulo/ Artículo	Descripción del Capítulo/Artículo	Dep	Tipo Fuente	Valor								
1	10000000. 2.1.2.02.02.007	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING	48	ICLD	\$383.000.000								
<p>ii. Certificado de disponibilidad Presupuestal</p>	<p>La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal:</p> <table border="1"> <tr> <td>Número:</td><td>202401499</td></tr> <tr> <td>Valor:</td><td>\$383.000.000</td></tr> </table>	Número:	202401499	Valor:	\$383.000.000								
Número:	202401499												
Valor:	\$383.000.000												

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<div> <div>Autorizados por:</div> <div>Jefe de Presupuesto /Secretaría Distrital de Hacienda</div> </div>
iii. Variables consideradas para calcular el presupuesto oficial:	<p>Para calcular el presupuesto oficial de esta contratación, las variables que se consideraron para calcular el presupuesto oficial de esta contratación son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> La ubicación estratégica del bien inmueble, el fácil acceso y existencia de rutas de transporte para el traslado de los funcionarios que allí trabajan. El avalúo del bien inmueble y su relación con el canon de arriendo que se encuentra dentro de las condiciones de mercado ordinarias para ese tipo de bienes. Los precios históricos del canon de arrendamiento de los contratos suscritos. Ley 820 del 2003, la cual estipula que el aumento del arriendo cada año corresponde al IPC (Índice Precio al Consumidor) de año inmediatamente anterior, para este caso, en el año 2023, el IPC es del 9.28%, por consiguiente, este es el porcentaje máximo permitido para subir el arriendo en el año 2024. Factores que a su vez están soportados en el ANÁLISIS DEL SECTOR, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.
iv. Forma de Pago del Contrato	<p>EL DISTRITO cancelará el valor del Contrato de la siguiente manera: Un primer pago a 31 de mayo de 2024, por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$83.000.000) IVA INCLUIDO; un segundo pago a 31 de julio de 2024, por valor de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000) IVA INCLUIDO; un tercer pago a 31 de octubre de 2024 por valor de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000) IVA INCLUIDO; y un último pago el 31 de diciembre de 2024 por valor de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000) IVA INCLUIDO. Cada uno previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y presentación de cuenta de cobro y/o facturas, acreditación del pago a la seguridad social Integral y parafiscales y el pago de los impuestos a que haya lugar. Los pagos se realizarán de acuerdo con el PAC.</p>
a. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	
i. Requisitos Habilitantes:	
v. Capacidad Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> Carta de presentación de la propuesta suscrita por el representante legal de la persona jurídica, en la cual deberá dejar constancia de su responsabilidad tributaria en cuanto al IVA. Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a 30 días. (en caso que aplique.) Tratándose de personas jurídicas, en caso de que el Representante Legal no tenga las facultades suficientes para presentar la propuesta o suscribir el

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>contrato, esta deberá aportar el acta en la que conste la decisión del órgano social competente que autorice al representante legal la presentación de la propuesta y la suscripción del contrato.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cédula de Ciudadanía del Representante Legal de la persona jurídica proponente o del proponente persona natural. • Certificado del Registro Único Empresarial y Social –RUES- con fecha de expedición no superior a 30 días • Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación, vigente de la persona natural proponente, y del representante legal de la persona jurídica proponente. • Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación, vigente de la persona natural proponente, y del representante legal de la persona jurídica proponente. • Certificado de antecedentes judiciales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica emitido por la Policía Nacional • Certificado de Registro Nacional de Medidas Correctivas - RNMC- de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica emitido por la Policía Nacional • Consulta del Registro de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM-, según la Ley 2097 del 2 de julio de 2021, del Representante Legal. • Consulta de Inhabilidades Delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años según la Ley 1918 de 2018, del Representante Legal emitido por la Policía Nacional • Registro Único Tributario. -RUT- • Certificado de Tradición y Libertad de los bienes inmuebles, expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días • Escritura de propiedad del bien inmueble. • Certificado de Estudio de Títulos emitido por la Secretaría General • Certificación de pago de aportes a seguridad social (Salud, pensión ARL) y aportes parafiscales (Caja de Compensación- ICBF-SENA), de los últimos seis (6) meses. En caso de ser persona jurídica la certificación de pago de aportes a seguridad social y aportes parafiscales debe ser suscrita por el revisor fiscal debidamente inscrito en la Cámara de Comercio o en su defecto por el representante legal de la persona jurídica. • Si se suscribe por parte del Revisor Fiscal se deben aportar adicionalmente los siguientes documentos: <ul style="list-style-type: none"> • ✓ Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Revisor Fiscal. • ✓ Fotocopia de la Tarjeta Profesional del Revisor Fiscal. • ✓ Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores con una vigencia no superior a tres (3) meses. • Acreditación para celebración del contrato en caso de poseedor, una sucesión o
--	--

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

	<p>un tercero (Poder legalmente otorgado por el propietario del inmueble para suscribir el respectivo contrato. Si el inmueble se encuentra consignado en una agencia de finca raíz, contrato de mandato.</p> <ul style="list-style-type: none"> Certificado de cuenta bancaria. 								
b. Experiencia	N/A								
c. Capacidad Financiera	N/A								
d. Capacidad Organizacional	N/A								
e. Factores de Evaluación	N/A								
f. Reglas de desempate de Ofertas	N/A								
g. Análisis de riesgos y forma de mitigarlo.	<p>El Distrito de Barranquilla, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos Artículo 2.2.2.1.1.2., Artículo 2.2.1.1.1.6.1., Artículo 2.2.1.1.1.6.3. y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2., del Decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.</p> <p>Ver Anexo - Matriz de Riesgos.</p>								
h. Garantías:	<p>De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5, del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se hace necesaria la exigencia de garantías. Sin embargo, es obligación del ARRENDADOR, mantener indemne al DISTRITO, frente a cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus propias actuaciones</p>								
i. Interventoría Supervisión:	<table border="1"> <tr> <td>Nombre del funcionario:</td><td>Vanessa María Ballesteros Martínez</td></tr> <tr> <td>Identificación del funcionario:</td><td>22.462.979</td></tr> <tr> <td>Cargo:</td><td>Asesora de Despacho</td></tr> <tr> <td>Dependencia:</td><td>SECRETARIA GENERAL</td></tr> </table>	Nombre del funcionario:	Vanessa María Ballesteros Martínez	Identificación del funcionario:	22.462.979	Cargo:	Asesora de Despacho	Dependencia:	SECRETARIA GENERAL
Nombre del funcionario:	Vanessa María Ballesteros Martínez								
Identificación del funcionario:	22.462.979								
Cargo:	Asesora de Despacho								
Dependencia:	SECRETARIA GENERAL								
j. Necesidad de contar con Interventoría cuando los contratos superen la menor	N/A								

Versión 1.2

Fecha de aprobación: 31/01/2024

FORMATO DE ESTUDIO PREVIO

cuantía	
k. Plazo de Ejecución del Contrato	El plazo de ejecución es hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2024 , contados a partir de la fecha de inicio de este, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1.993
l. Liquidación del Contrato	El Contrato podrá ser liquidado de común acuerdo por las partes, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, tal como lo establecen las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007. Si EL ARRENDADOR no se presenta a la liquidación, o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido del acta, se practicará la liquidación unilateral por EL DISTRITO, en los términos establecidos en ley
m. Sometimiento a un acuerdo comercial.	N/A
n. Constancia del cumplimiento del deber de análisis de las entidades estatales	Se deja constancia que la Entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.
o. FIRMA:	
p. NOMBRE:	MIGUEL ANTONIO DIAZ NAVARRO
q. CARGO:	Jefe Oficina de Servicios Administrativos y Logísticos
Proyectó:	Rosmary Cecilia Flórez Escorcia
Revisó:	Vanessa María Ballesteros Martínez