ICA Instituto Colombiano Agropecuario	**INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA**
	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS (CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA – LEY 80 DE 1993, LEY 1150 DE 2007, DECRETO 1082 DE 2015)

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del decreto reglamentario 1082 de 2015, normas que desarrollan lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO -ICA**, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el proceso de contratación que tiene por objeto el *"Arrendamiento de bien inmueble para funcionamiento de la Oficina Local Tame (Arauca)"*.

Este estudio contiene la necesidad que tiene la entidad de contar con una sede física para las dependencias de sede local, con el fin de desarrollar en ellas las actividades administrativas y técnicas que requiere el ICA. Contiene la necesidad que tiene la entidad de realizar la contratación consistente en *"Arrendamiento de bien inmueble para funcionamiento de la Oficina Local Tame (Arauca)"***,** indica los documentos soportes de la contratación y las condiciones técnicas requeridas. Los documentos referidos estarán a disposición de los oferentes interesados y en general de quien manifieste interés en ellos, los cuales se publicarán en el Portal Único de Contratación SECOP II, además estarán disponibles en la Gerencia Seccional Arauca del Instituto Colombiano Agropecuario - ICA, ubicado en el municipio de TAME (ARAUCA).

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, sus Decretos reglamentarios y demás normas concordantes, para adelantar el proceso de contratación requerido.

ESTUDIO PREVIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

El INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – ICA a través de la Gerencia Seccional Arauca, requiere tomar en arriendo para su uso y goce del inmueble Local acondicionado para oficina ubicado en el municipio de TAME (ARAUCA), por las siguientes razones:

Que el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural a través de la Resolución N° 451 de 2012, delegó en el Instituto Colombiano Agropecuario – ICA la administración del Sistema Nacional de Identificación e Información de bovinos, para ejecutar la función delegada ha

sido necesario la contratación de personal que preste dicho servicio en el municipio de TAME (ARAUCA).

Que se hace necesaria la contratación del arrendamiento de un inmueble, teniendo en cuenta que reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y espacio necesario, que permita a los contratistas y funcionarios de la Entidad desarrollar sus actividades en el municipio de TAME (ARAUCA).

Que este inmueble local acondicionado para oficina, ubicado en la CALLE 20 N0 20-84 "LOTE" del municipio de TAME (ARAUCA) reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y espacio necesario que permitiría a los contratistas y funcionarios del Punto de Servicio al Ganadero –PSG que expiden las Guías Sanitarias de Movilización Interna –GSMI, bonos de venta a los ganaderos de dicha zona y prestan todos los servicios de asistencia técnica, ejecutar sus actividades misionales en el municipio.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública se hace necesario llevar a cabo el proceso de contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como Punto de Servicio al Ganadero –PSG de la Institución para los contratistas y funcionarios que ejecutan las actividades de expedición de Guías Sanitarias de Movilización Interna –GSMI, bonos de venta documentos expedidos por el ICA necesarios para los ganaderos (literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007).

Que la Seccional realizó estudio del mercado, mediante la cual se allegaron las siguientes propuestas:

Proponente	Valor canon	M2
CARMEN MARINA MAYA REINA	1800000	No señala
XIOMARA VARGAS SUAREZ	1400000	11
COMITÉ REGIONAL DE GANADEROS DE TAME	$1.273.080	193,92

Así las cosas y después de establecer que el Punto de Servicio al Ganadero del municipio de TAME (ARAUCA) ha venido funcionando en forma adecuada en el inmueble de propiedad de el **COMITÉ REGIONAL DE GANADEROS DE TAME**, identificado con Nit. No. 800036699-5, reúne las condiciones requeridas y se ajusta a las necesidades de la entidad, se establece que es procedente realizar la presente contratación directa.

Que la Seccional Arauca solicitó a la Subgerencia Administrativa y Financiera, la asignación de recursos para contratar el servicio de arrendamiento, el cual se encuentra soportado en

el Plan Anual de Adquisiciones del ICA para la vigencia 2024 y proyectado para las vigencias futuras de la vigencia 2025 y 2026.

Que conforme a lo anterior, el Instituto Colombiano Agropecuario –ICA-, ha venido prestando sus servicios en un inmueble ubicado en la CALLE 20 N0 20-84 "LOTE" en el municipio de TAME (ARAUCA), el cual se ajusta a las condiciones generales establecidas por la SAF previas a la expedición del Procedimiento de Arrendamiento de Bienes inmuebles a nivel nacional, código GCO-SAF-P-020, esto es, cuenta con internet, no presenta deterioro estructural, cuenta con buena iluminación y aireación natural, lo que permite ejercer la actividad administrativa y técnica institucional.

Los valores correspondientes al servicio de arrendamiento se encuentran plenamente aprobados en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad para la vigencia 2024.

Igualmente, se cuenta con la autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2024-056151 del 21 de octubre de 2024, para atender los gastos de arrendamiento, por valor de TRES MIL CIENTO VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/CTE ($3.123.799.116) para la vigencia 2025 y MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($1.867.544.931) para la vigencia 2026.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Descripción del objeto a contratar:

El Instituto Colombiano Agropecuario requiere contratar el arrendamiento de un inmueble con el siguiente objeto:

EL ARRENDADOR CONFIERE AL **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO –** ICA A TITULO DE ARRENDAMIENTO, EL BIEN INMUEBLE LOCAL UBICADO EN LA CALLE 20 N0 20-84 "LOTE", municipio de TAME (ARAUCA).

En concordancia con el clasificador de Bienes y Servicios, los bienes y servicios solicitados se clasifican así:

Objeto identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios (guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas V.14.080).

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13 Servicios Inmobiliarios	15 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	01 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2. Alcance del objeto:

EL CONTRATISTA, se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el presente documento, el contrato y los demás documentos parte del presente proceso de contratación, para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

2.3. Especificaciones Técnicas:

Las especificaciones técnicas mínimas para contratar **EL ARRENDAMIENTO DE: LOCAL CON UN ÁREA DE 193,92, DIMENSIONES DE , SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO, ENERGIA ELECTRICA, COCINA Y BAÑO**.

i. El inmueble deberá contar con 3 espacios para instalar puestos de trabajo, incluido recepción para la atención del servicio al ganadero, servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y red de internet), iluminación natural y artificial que garantice el confort y luces adecuadas para puestos de trabajo, zona de cafetería, baño.
ii. El inmueble deberá estar ubicado en el casco urbano del municipio, cercano a zonas comerciales y en un área de fácil acceso.
iii. El inmueble debe contar con redes para la instalación de equipos informáticos y de cómputo.
iv. El inmueble debe contar con salida de emergencia y preferiblemente con una zona habilitada para parqueadero.
v. El inmueble debe tener las condiciones de seguridad para salvaguardar la integridad de los elementos e implementos de la oficina y que garantice la seguridad y salud del personal que presta funciones y servicios para la Institución.

2.4. Identificación del contrato a celebrar:

Por las características del objeto a contratar, la modalidad del contrato a celebrar será:

- ☐ Compra venta.
- ☐ Suministro.
- ☐ Contrato de prestación de servicios.
- ☒ **Arrendamiento.**
- ☐ De obra.
- ☐ Consultoría.

2.5. Condiciones mínimas del contrato a celebrar:

2.5.1. Plazo para la ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de julio de 2026, a partir del perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato.

2.5.2. Lugar de ejecución o de entrega del bien o servicio contratado:

El lugar de ejecución del objeto contratado será en el local ubicado en la CALLE 20 N0 20-84 "LOTE", municipio de TAME (ARAUCA).

2.5.3. Valor estimado del contrato:

El valor de la presente contratación asciende a la suma de VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M/CTE. ($27.078.408), IVA incluido, correspondientes al canon de arrendamiento en razón a un pago por un valor proporcional a los días comprendidos desde la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, hasta el día 30 del respectivo mes, el valor proporcional de que trata el presente literal se tomará con base en el valor mensual de canon, que ascienden a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE. ($1.273.080) y VEINTIUN (21) pagos mensuales de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE. ($1.273.080), con un incremento del 3% a partir del mes de noviembre de 2025.

El valor estimado para la contratación es de VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M/CTE. ($27.078.408), IVA incluido**;** para la contratación de los dos (2) meses de la vigencia 2024 por valor de DOS MILLONES

QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE. ($2.546.160). Para la vigencia 2025 y los 7 (siete) meses de la vigencia 2026, se cuenta con la autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2024-056151 del 21 de octubre de 2024, para atender los gastos de arrendamiento, por valor de TRES MIL CIENTO VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS M/CTE ($3.123.799.116) para la vigencia 2025 y MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($1.867.544.931) para la vigencia 2026, de acuerdo con el Plan de Adquisiciones aprobado para la entidad y al estudio de mercado realizado por el responsable de la oficina local.

2.5.4. Certificado de disponibilidad presupuestal y vigencias futuras:

Este contrato cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal de fecha 4524 del 12 de septiembre de 2024, así:

N° CDP	PROGRAMA	RUBRO	VALOR TOTAL CDP	VALOR AFECTADO CDP
4524	SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO	A-02-02-02-007-003	$16.874.460	$2.546.160

La presente contratación, está respaldada con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 4524 del 12 de septiembre de 2024, para la contratación de los dos (2) meses de la vigencia 2024 sobre el *"Arrendamiento de bien inmueble para funcionamiento de la Oficina Local Tame (Arauca)"* por valor de: DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. ($16.874.460), del Catálogo de Gastos A-02-02-02-007-003 SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO O ALQUILER SIN OPERARIO, el cual será afectado en la suma de **DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE. ($2.546.160).**

Para la vigencia 2025 y los 7 (siete) meses de la vigencia 2026, se cuenta con la autorización de cupo expedida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público de asunción de obligaciones con cargo a apropiaciones de vigencias futuras ordinarias del presupuesto de gastos de funcionamiento del Instituto con radicado No. 2-2024-056151 del 21 de octubre de 2024, para atender los gastos de arrendamiento, por valor de TRES MIL CIENTO VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECISÉIS

PESOS M/CTE ($3.123.799.116) para la vigencia 2025 y MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVESCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($1.867.544.931) para la vigencia 2026.

2.5.5. Forma de pago:

El Instituto Colombiano Agropecuario –ICA, realizará el pago dentro de los 30 días hábiles siguientes a la radicación de la factura que allegará el CONTRATISTA mensualmente, junto con la constancia de pago de parafiscales, previa acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato.

El valor del contrato se pagará en pagos mensuales iguales.

Los pagos a que se obliga el Instituto Colombiano Agropecuario – ICA en virtud del contrato que se llegue a celebrar, se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales correspondientes, una vez se encuentre asignado y aprobado el P.A.C. (Programa Anual Mensualizado de Caja) por parte de la Dirección del Tesoro Nacional al Instituto.

Para la realización de los desembolsos por parte del ICA, el arrendador, deberá aportar certificación reciente expedida por una entidad bancaria en la que conste que es titular de una cuenta de ahorros o corriente, el nombre de la entidad bancaria y en número de la cuenta.

Finalmente, Para la realización del respectivo pago, el contratista favorecido con la adjudicación del contrato deberá allegar la(s) certificación(es) expedida(s) por el(los) revisor(es) fiscal(es) si el(los) mismo(s) se requiere(n) legalmente o por el representante legal, según corresponda, en la(s) que conste que el contratista o sus integrantes si es un consorcio o unión temporal durante el periodo de ejecución contractual respectivo ha(n) efectuado pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones, riesgos profesionales) y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, ICBF Y SENA), , de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, modificado por la Ley 828 de 2003 y lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

2.5.6. Supervisión:

El Instituto Colombiano Agropecuario –ICA ejercerá la supervisión y control en la ejecución del contrato a través del Gerente Seccional Arauca o quien haga sus veces y para estos efectos, el Supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el artículo 4 y 26 de la Ley 80 de 1993 y demás normas establecidas en la materia, en especial, lo dispuesto en el Manual Interno

de Contratación de la Entidad, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, quien debe cumplir con el perfil para desempeñar dicha labor. Deberá cumplir con las siguientes obligaciones: a) Realizar las gestiones necesarias para que el ICA efectúe oportunamente los pagos del canon de arrendamiento. b) Informar a la Gerencia Seccional ICA Arauca sobre cualquier inconveniente que se presente en el uso normal y tranquilo del inmueble. c) Las establecidas en el numeral 12 del manual de contratación emitido por el ICA

2.6. OBLIGACIONES DE LA PARTES:

2.6.1 Obligaciones Generales del Arrendador:

1.- Cumplir con el objeto del contrato y entregar el bien inmueble en la fecha convenida en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos, así como mantenerlo en buen estado de servicio para el fin convenido.
2.- Ejecutar el contrato de acuerdo a lo estipulado en los estudios y documentos previos.
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.- Cumplir con el plazo de ejecución del contrato pactado.
5.- Obrar con diligencia y el cuidado necesario en la ejecución del objeto contractual.
6.- Presentar oportunamente las respectivas facturas o cuentas de cobro.
7.- Presentar los certificados de pagos de aportes parafiscales.
8.- No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el CONTRATISTA deberá Informar de tal evento al Instituto Colombiano Agropecuario ICA y a las autoridades competentes para que se adopten las medidas necesarias.
9.- Las demás inherentes al objeto del contrato, en especial la de mantener el bien libre de cualquier perturbación que impida disponer del inmueble en excelente estado para el fin requerido.

2.6.2. Obligaciones Específicas del Arrendador:

1. A entregar el bien inmueble objeto del contrato en buen estado de uso y goce de acuerdo a la destinación que le dará el ICA.
2. Efectuar oportunamente lo requerido por el supervisor del contrato en lo referente a las mejoras necesarias y/o reparaciones al inmueble.
3. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.

4. Poner a disposición del ICA una persona que esté de tiempo completo para cualquier inconveniente o solicitud relacionada con el inmueble objeto del contrato.
5. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato evitando dilataciones y en trabamientos que se puedan presentar.
6. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
7. Informar al ICA en forma inmediata y a las demás autoridades competentes cuando reciba peticiones o amenazas de quienes actúen fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho.
8. Garantizar que las instalaciones eléctricas existentes en el inmueble objeto de arrendamiento, cumplen con las especificaciones técnicas mínimas indicadas en el Código Eléctrico Nacional Colombiano NTC-2050 del año 2020 y el reglamento técnico de instalaciones eléctricas RETIE, para favorecer la seguridad de las personas y la preservación del medio ambiente mediante el ahorro energético y que a éstas se les realice un mantenimiento preventivo anualmente del sistema eléctrico y de protección del inmueble, siendo acompañado por personal especializado suministrado por parte del ICA.
9. Garantizar que las instalaciones Hidrosanitarias existentes en el inmueble objeto de arrendamiento, cumplen con las especificaciones técnicas para instalaciones hidráulicas y sanitarias, según NTC-920-1 y el Reglamento Técnico para el sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS-2000, para favorecer el ahorro y uso eficiente del recurso natural agua y realizar su mantenimiento preventivo anualmente.
10. Indemnizar al ICA, por los perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones a su cargo.
11. 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.

2.6.3. Obligaciones del ICA:

Además de las obligaciones propias de éste contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1) Suscribir acta de inicio con el inventario del inmueble arrendado y su estado general.

2) Realizar el seguimiento al arrendador respecto al cumplimiento de la normatividad relacionada con el riesgo locativo, red contra incendios y eléctrica; pasillos de evacuación y áreas o zonas de puntos de encuentro para lo cual solicitará acompañamiento a la ARL positiva.

3) Velar por el cumplimiento de las normas de sismo resistencia NSR-10, Resolución No 2400 de 1979 del ministerio del Trabajo y Seguridad Social (hoy Ministerio de Trabajo) epígrafe “por la cual se establece las disposiciones sobre prevención y seguridad en el distrito especial de Bogotá” Resolución No 1565 de junio de 2014 Plan Estratégico de Seguridad Vial (PESV), y demás normas concordantes que le modifiquen.

4) Gestionar y obtener las disponibilidades y Registros Presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.

5) Ejercer el seguimiento y control al contrato de arrendamiento con el fin que se cumpla en los términos y especificaciones establecidas.

6) Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento.

7) Conservar el inmueble en buen estado sin perjuicio del deterioro natural generado por su uso.

8) Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización o causados por sus dependientes.

9) Pagar puntualmente los servicios públicos que están a su cargo.

10) Restituir el inmueble en buen estado al finalizar el plazo de ejecución de conformidad con su uso normal.

11) No ceder total ni parcialmente el contrato salvo autorización expresa y escrita del arrendador.

2.7. SERVICIOS PUBLICOS:

El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo de Arrendatario. Asimismo, El Arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas a cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago oportuno.

El arrendador entregará las instalaciones al ICA con servicios públicos independientes, en caso contrario, dichos pagos se harán en los meses donde no sean realizado eventos por parte del arrendador en el lugar del inmueble compartido y/o intercalando los pagos con el arrendador, hasta tanto, se instalen los servicios públicos independientes para la oficina arrendada al ICA.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, CON LA CUAL SE PRETENDE REALIZAR

Observando los principios de transparencia, economía, responsabilidad y dado que el Instituto Colombiano Agropecuario –ICA, Gerencia Seccional Arauca, requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para que los funcionarios y contratistas del ICA desarrollen sus actividades y presten un adecuado servicio al cliente y usuarios de la Entidad, la cual considera viable a través de la contratación y que corresponde a la modalidad de contratación directa, fundamentada en el artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, que establece que la escogencia del contratista cuando corresponda al arrendamiento o adquisición de inmuebles, se efectuará por contratación directa.

De igual forma, dispone el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11., las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y 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.

3.1. Marco legal, social y normatividad aplicable:

- Constitución política de Colombia
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios.
- Ley 1150 de 20017: por la cual se modifica la ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015 “Decreto único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional”.
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamente las anteriores.

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la ley colombiana, se presume conocidas por todos los participantes en el proceso de contratación.

4. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado del contrato se obtuvo después de revisar y analizar la oferta económica presentada por el **COMITÉ REGIONAL DE GANADEROS DE TAME**, identificado con Nit.

N° 800036699-5, propietario del inmueble local ubicado en la CALLE 20 N0 20-84 "LOTE", municipio de TAME (ARAUCA) y que se pretende ser tomado en arriendo por parte del ICA, se evidencia que esta oferta se ajusta a la necesidad del Instituto.

El valor estimado para la presente contratación es de VEINTISIETE MILLONES SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS M/CTE. ($27.078.408), correspondientes al canon de arrendamiento en razón a un pago por un valor proporcional a los días comprendidos desde la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, hasta el día 30 del respectivo mes, el valor proporcional de que trata el presente literal se tomará con base en el valor mensual de canon, que ascienden a la suma de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE. ($1.273.080) y VEINTIUN (21) pagos mensuales de UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE. ($1.273.080), incluido el 3% correspondiente al incremento del canon de arrendamiento a partir del primero (1) de noviembre de 2025, suma que se encuentra acorde y se ajusta a los requerimientos que se tiene para la ejecución del objeto del contrato.

4.1 Cargas Administrativas:

El contratista sumirá los gastos administrativos relacionados con la ejecución del contrato.

4.2 Cargas Tributarias:

En razón a la ejecución del presente contrato, el contratista deberá asumir todas las cargas tributarias que se generen con ocasión de la celebración del contrato tales como retención en la fuente, RETEICA, RETEIVA y demás a que haya lugar y este obligado según las disposiciones legales vigentes para tal efecto.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS VALORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Se analizó la conveniencia de tomar en arriendo el inmueble por su ubicación, área disponible, condiciones generales y demás características que requiere el ICA para el funcionamiento Oficina Local en el municipio de TAME (ARAUCA), así como los precios de arrendamiento de inmuebles de similares características generando como resultado la decisión de tomar en arriendo el inmueble local de propiedad del COMITÉ REGIONAL DE GANADEROS DE TAME, identificado con Nit. N° 800036699-5, ubicado en la CALLE 20 N0 20-84 "LOTE", municipio de TAME (ARAUCA).

6. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

De acuerdo a lo establecido por el artículo 4° de la ley 1150 de 2017 respecto de la Distribución de riesgos en los contratos estatales, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO -ICA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBALIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	AFECTA LA EJECUCION DEL	PERSONA RESPONSABLE POR	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
															COMO	CUANDO
1	General	Interno	Planeación	Operacionales	se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo no se ajusta a la modalidad de selección aplicada	retraso en la revisión y ajustes del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo por parte del comité de contratación	3	2	5	Medio	NO	Entidad	El contratista y la entidad debe de estar pendiente y tener en cuenta a futuro	cuando se empieza a realizar los estudios previos	Asesorías a la dependencia	cada que se presente una solicitud
2	General	Externo	Ejecución	REGULATORIO	Expedición de nuevas normas modificación del régimen tributario.	Cambios en las tarifas de mercado normas de carácter técnico.	3	2	5	Medio	SI	Entidad	El contratista y la entidad deben de estar pendientes de las normas regulatorias que implemente.	presentación de los informes y facturas	permanente Consulta en la normatividad	Revisión constante de las normas
3	General	Externo	Ejecución	DE LA NATURALEZA	Riesgos en la ejecución del contrato por causas de la naturaleza sin la intervención	Hechos de la naturaleza que puedan tener un impacto sobre la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores,	1	2	3	Bajo	SI	Entidad y Contratista	El contratista deberá tomar las medidas para contralar el impacto	al finalizar el evento	Verificación tiempo de entrega	Verificación constante

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (que puede pasar y como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBALIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	AFECTA LA EJECUCION DEL	PERSONA RESPONSABLE POR	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
															COMO	CUANDO
					o voluntad del hombre	inundaciones, lluvias, sequias, entre otros, siempre y cuando los mismos puedan preverse.										
6	Especifico	Interno	Ejecución	FINANCIERO	Cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos	genera mora de la entidad en el pago que puede afectar al contratista	2	2	4	Bajo	SI	Entidad Contratista	Verificación del valor total del contrato y sus adiciones en valor de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	En el momento de realizar los estudios previos	en el momento que se expiden los documentos presupuestales	Cuando se expide el registros presupuestal al contrato
8	Especifico	Interno	Contratación	Operacionales	Errores en la oferta económica	La posibilidad de que el monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato e imprecisiones al momento de realizar la oferta.	2	2	5	Medio	SI	CONTRATISTA	El contratista debe velar por la presentación del oferta sin errores	Finalización del evento	Revisan de la oferta a presentar y continuo	Periódicamente
9	General	Externo	Ejecución	Operacionales	Adiciones en plazo a los contratos	La extensión del plazo, cuando los contratos se realizan en tiempos distintos a los inicialmente programados por circunstancias no imputables a las partes.	2	2	4	Bajo	SI	ENTIDAD Y CONTRATISTA	Se debe tener un estricto control y revisión de los saldo tanto en tiempo con en dinero.	cuando se haga el estudio para la adición	Revisión de los saldos con el tiempo a ejecutar	revisión permanente durante la ejecución del contrato

*Si la variación supera el 10% del valor total del contrato, lo asumirá el Instituto.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL PROCESO Y DEL CONTRATO A CELEBRAR

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, las garantías no serán obligatorias para este tipo de contratación. En el evento, en el cual la entidad las considere necesarias, lo justificara en el estudio previo.

8. INCLUSIÓN EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DEL ICA

Se certifica que los valores y los bienes o servicios, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan de Compras para la vigencia fiscal del año 2024.

Con la presentación de este estudio, queda evidenciado la existencia de la necesidad de contratar los bienes y/o servicios descritos anteriormente, para lo cual resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad y por consiguiente se aconseja adelantar el proceso contractual respectivo y lograr el perfeccionamiento del mismo.

9. LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL (NO).

10. LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE EN COLOMBIA (NO).

11. REQUISITOS DE LOS PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS:

Con el fin de que se adelante el presente proceso de contratación directa para arrendamiento de inmueble, conforme a lo dispuesto tanto en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, se solicitó al proveedor acreditar la documentación que a continuación se adjunta:

- Original de la propuesta de servicio presentada por el **COMITÉ REGIONAL DE GANADEROS DE TAME,** identificado con Nit. N° 800036699-5.

- Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la contratación.
- Registro Único Tributario (RUT) actualizado.
- Copia de la cédula de ciudadanía.
- Certificación de la cuenta bancaria.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



WILLIAM CASTELLANOS FRANCO
Gerente Seccional Arauca (E)

Proyectó: Erika Yulieth Dussán Vega – Gerencia Seccional Arauca