ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA: Secretaría de Salud y Protección Social

DOCUMENTO: Estudio previo

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 67 #68ª -73 URBANIZACIÓN CALAZANS MANZANA 1 LOTE 11 PARA DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA FLEX EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE CAREPA, A TRAVÉS DEL ALQUILER DE UN ESPACIO FÍSICO QUE POSIBILITA EL ACOMPAÑAMIENTO DE LAS DIFERENTES ESTRATEGIAS A EJECUTAR EN EL PERIODO 2024.

CIUDAD: Carepa – Antioquia

FECHA: ABRIL DE 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.
2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.
3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN JURÍDICA.
4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.
5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.
6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.
7. ANÁLISIS DE EXIGENCIA DE GARANTÍAS.
8. CONTRATACIÓN COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.
9. INVITACION A VEEDURÍAS CIUDADANAS

ESTUDIO Y DOCUMENTO PREVIO

PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIONES DEL PROGRAMA DE DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE CAREPA

Fecha: Carepa, abril de 2024

Dependencia: Secretaria de Salud y Protección Social

Asunto: Estudio de conveniencia y oportunidad

Modalidad: Contratación Directa

El presente análisis de conveniencia y oportunidad, se fundamenta en los numerales 7º y 12 del Artículo 25, Artículo 32 numeral 3º de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1510 de 2013, Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de mayo 26 de 2015 y la quinta versión del Manual de Contratación Municipal.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

La necesidad de la entidad que se pretende satisfacer con la contratación:

El Municipio de Carepa, como Entidad Pública prestadora de servicios a la Comunidad requiere suscribir un contrato de arrendamiento; el contrato de arrendamiento por su denominación originaria en latín es un contrato por el cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado, llamado canon de arrendamiento.

En el presente proceso de selección el municipio pretende contratar en la modalidad de *arrendamiento de bien inmueble para desarrollo e implementación de la estrategia flex* en beneficio de la población con discapacidad del municipio de Carepa, a través del alquiler de un espacio físico que posibilita el acompañamiento de las diferentes estrategias a ejecutar en el primer semestre del 2024. Con el fin de brindar un espacio para atender a la comunidad en un lugar central. Dado lo anterior el municipio se vio obligado en contratar con una persona natural el arrendamiento de un local comercial, ubicado en la Carrera 67ª N° 68ª - 73, con un área construida de 98 m2.

El local comercial que se pretende arrendar para el 2024 se encuentra ubicado en la CARRERA 67ª #68ª -73 URBANIZACIÓN CALAZANS MANZANA 1 LOTE 11,

cuenta con todos los servicios públicos que se requieren (energía, acueducto, alcantarillado, teléfono e internet), el espacio que tiene en el interior permite una excelente prestación del servicio, hay suficiente espacio para desarrollo e implementación de la estrategia flex en beneficio de la población con discapacidad y para los habitantes del Municipio que requieran la atención de dicha dependencia.

El municipio no cuenta con un espacio o inmueble adecuado donde pueda funcionar este programa, obligatoriamente corresponde alquilar un sitio, con buen espacio, y buena ubicación.

Por lo anterior se requiere un local de 98 metros cuadrados, que cuente con unidad sanitaria, un espacio para sala de espera, buena iluminación, que este ubicado cerca a la Alcaldía municipal, para un mayor y fácil acceso al programa, con la amplitud necesaria para que los usuarios se sientan cómodos y bien atendidos.

La persona propietaria del inmueble debe acreditar su calidad de propietario, con escritura pública compraventa del inmueble y el certificado de tradición. El municipio requiere que el inmueble sea entregado libre de gravámenes o perturbaciones. El arrendador debe cancelar los servicios públicos y tenerlos al día, durante el plazo que dure el contrato.

Este contrato deberá ser realizado oportunamente, toda vez que los procesos de la Administración no se pueden frenar, ya que es deber de la Entidad garantizar el funcionamiento del programa para brindarle a los beneficiarios del mismo la atención requerida. Además, se debe dar cumplimiento al Plan de Desarrollo "SIEMPRE CON EL PUEBLO 2024 - 2027".

Opciones que existen para resolver dicha necesidad en el mercado: La administración municipal no cuenta con infraestructura suficiente para llevar a que el personal del programa de discapacidad pueda desarrollar sus actividades y para que el público Carepense pueda ser atendido en condiciones dignas, se requiere una oficina amplia en la cual se pueda atender a toda la población Carepense que tenga recursos o trámites ante este programa.

Opción más favorable para resolver dicha necesidad desde los puntos de vista técnicos, económicos: La opción más favorable y adecuada es contratar el arrendamiento de un local con las especificaciones requeridas, bajo la modalidad de contrato de arrendamiento, debiendo acreditar solo su calidad de propietario con escritura o compraventa del bien inmueble.

Relación existente entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan los recursos: El rubro presupuestal por medio del cual se va a ejecutar el contrato tiene relación con el objeto del contrato a ejecutar, conforme a la certificación que dará el Técnico de Presupuesto.

Verificación de que la necesidad se encuentra prevista en el plan de compras de la entidad o inclusión de esta a través del ajuste respectivo: este servicio fue especificado en el Plan de Compras Institucional.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

Objeto: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 67 #68ª -73 URBANIZACIÓN CALAZANS MANZANA 1 LOTE 11 PARA DESARROLLO E IMPLEMENTACIÓN DE LA ESTRATEGIA FLEX EN BENEFICIO DE LA POBLACIÓN CON DISCAPACIDAD DEL MUNICIPIO DE CAREPA A TRAVÉS DEL ALQUILER DE UN ESPACIO FÍSICO QUE

POSIBILITA EL ACOMPAÑAMIENTO DE LAS DIFERENTES ESTRATEGIAS A EJECUTAR EN EL PERIODO 2024.

Plazo de ejecución del contrato: Tres (03) meses, plazo que se contabilizará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el registro presupuestal. En todo caso no superará la presente vigencia fiscal.

Valor y Forma de Pago: El valor del contrato es por la suma de DOCE MILLONES DE PESOS pagaderos de la siguiente manera: 3 pagos parciales iguales por valor correspondiente a la suma de CUATRO MILLONES PESOS ($4.000.000), el Municipio cancelara al contratista de manera anticipada y previa presentación de la cuenta de cobro y certificación del supervisor del contrato.

CDP: N° 00182 del 13-02-2024.

Rubro presupuestal: 2.3.2.02.02.007, servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing.

Supervisor: Secretario de Salud y Protección Social

ANTICIPO. NO.

Lugar de ejecución: Municipio de Carepa.

Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución: Ninguna

Obligaciones del Arrendador: son obligaciones del contratista las siguientes:

- Entregar el bien inmueble libre de toda perturbación o posesión.
- Entregar la cuenta de cobro de forma mensual los primeros tres días de cada mes.
- Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligar a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten peticiones o amenazas, EL CONTRATISTA deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
- Responder por los bienes y en general los elementos que se pongan o se encuentren a su disposición, propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado.
- En cumplimiento de lo reglado en las normas legales pertinentes, especialmente del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, como requisito para la ejecución del contrato, sobre el 40% de lo devengado; en caso que no la presenten, dentro de los primeros diez días de cada mes, el contrato se suspenderá hasta que se subsane esta situación.
- Las demás que le sean asignadas por el supervisor del contrato, que guarden estrecha relación con el objeto contractual.

Obligaciones del Arrendatario: son obligaciones del contratante las siguientes:

- Cancelar oportunamente las actas parciales.
- Pagar los servicios públicos (Acueducto y alcantarillado, Energía y Teléfono)

- Conservar el bien inmueble en buen estado
- Nombrar un supervisor del contrato.
- Las demás que sean asignadas por el supervisor

Tipo de Contrato: Contrato de Arrendamiento de un bien Inmueble

3. **LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN JURÍDICA:** Luego de revisado el objeto de este contrato y conforme lo establece la Ley 1150 de 2007 Decreto 1082 de 2015 y a los demás Decretos que la reglamenta, la modalidad de selección en este proceso es la Contratación Directa, numeral 4, literal i) del artículo 2º de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007.

4. **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:**

Para determinar el valor de los elementos solicitados se realizó la consulta de los precios actuales del mercado en la región, mediante precios de referencia. Esta dependencia ha efectuado indagaciones y consultas de precios históricos a través del contrato de Arrendamiento de los años /2024 y 2027, se ha llegado a la conclusión de que el valor promedio del servicio a contratar, es de **$12.000.000** y se realizó un estudio económico del cual se pactó el valor del contrato.

Aspectos Tributarios y Otros Gastos: Se relacionan todas las deducciones que realiza el municipio de Carepa en los contratos de bienes, servicios y obras. Conforme al objeto del contrato se realizó un análisis para determinar cuál es de ellas le aplica al presente proceso de selección.

DEDUCCIÓN	PORCENTAJE
RETENCIÓN EN LA FUENTE	Sobre el valor que se causa en la prestación del servicio de la empresa y el cual va discriminado tanto en el presupuesto oficial y en la propuesta presentada por los oferentes. Para contratos de obra se retiene el **2%** Para compras el **2.5%** Para compras de bienes y productos agrícolas sin procesar el **1.5%** Para compras de bienes y productos agrícolas procesados el **3.5%** Adquisición de bienes inmuebles el **1%** Adquisición de vehículos el **1%** Servicio de transporte de pasajeros el **3.5%** Servicio de transporte de carga el **1%** Combustibles el **0.1%** Contrato de consultoría y administración delegada, para personas jurídicas y naturales el **11%** Contrato de consultoría y administración delegada en obras se deduce el **6%** Contrato de consultoría en obras publicas el **2%** Contratos de arrendamiento de bienes muebles se deduce el **4%** Servicio de hospedaje y restaurantes el **3.5%**
RETE ICA	Se causa respecto de la empresa que va a prestar el servicio en un **0.6%**. Por tratarse de un impuesto de carácter territorial, el contratista es sujeto pasivo de este, de conformidad con las tarifas señaladas en el Estatuto

	Tributario Municipal.
RETE IVA	Se deduce el **15%** del IVA
ESTAMPILLA PRO-UNIVERSIDAD	De acuerdo a la norma tributaria del orden municipal el **0.5%**
ESTAMPILLA PRO-CULTURA	Se deduce el **1%** a los contratos cuyo valor total superen 15 SMLMV. De acuerdo a la norma tributaria del Orden Municipal, no aplica para contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión, servicios profesionales y de régimen subsidiado.
ESTAMPILLA PRO-ANCIANATO	Se deduce el **4%** De acuerdo a la norma tributaria del Orden Municipal, no aplica para contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión, servicios profesionales y de régimen subsidiado.
ESTAMPILLA PRO-HOSPITAL	De acuerdo a la norma tributaria del Orden Municipal, se deduce el **0.5%**
HONORARIOS	Solo aplica para contratos de prestación de servicios profesionales, en un **10%** para personas naturales y del **11%** para personas jurídicas
SERVICIOS GENERALES	Solo aplica para contratos de prestación de servicios en un **6%**, para personas no declarantes Solo aplica para contratos de prestación de servicios en un **4%**, para personas declarantes
IMPUESTO DE SEGURIDAD	**5%** de los contratos de obra pública y sus adicciones, independiente de su cuantía

Gastos de Contratación: Para el cálculo de los gastos de este rubro se tuvo en cuenta los costos incurridos en la constitución de las pólizas requeridas por el Municipio de Carepa.

Presupuesto Oficial asignado: El presupuesto oficial asignado, será con cargo a la vigencia 2024, rubro presupuestal 2.3.2.02.02.007, CDP 00182 del 13 de febrero de 2024, concepto Fortalecimiento Institucional, por la suma de **$12.000.000**

5. **CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:** Conforme a la Ley 1150 de 2007 y al artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, no existe reglamentación sobre factores de escogencia del contratista, es potestativo del alcalde municipal, para ejecutar este contrato se verificará la idoneidad o experiencia profesional y el perfil de quien realice el contrato, acorde con lo requerido y relacionado en el contrato.

El proponente que oferte deberá adjuntar:

Requisito mínimo	Forma de acreditar el requisito
Capacidad jurídica	• Formato único de Hoja de vida del DAFP con foto actual (aplica solo si es persona natural) • Fotocopia de la cédula • Certificado de no estar sancionado fiscalmente la Contraloría actualizado de los últimos ocho días a la entrega de la propuesta • Certificado de no estar sancionado disciplinariamente por la Procuraduría actualizado de los últimos ocho días a la entrega de la

	propuesta.
Capacidad financiera	• RUT • Paz y salvo Municipal
Capacidad de organización	• Propuesta del servicio • Escritura pública y certificado de libertad y tradición

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: Para ofertar se requiere de la inexistencia de inhabilidades e incompatibilidades de orden constitucional y legal, en especial las establecidas en el Estatuto General de Contratación y las Leyes 1474 de 2011. El oferente deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, no encontrase incurso en ninguna de aquellas inhabilidades e incompatibilidades, juramento que se entenderá presentado con la firma de la oferta, la cual se aceptará bajo el principio de la buena fe, consagrado en nuestra Constitución Política artículo 83.

ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO: Los "*riesgos previsibles*", son todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio financiero del mismo, siempre que sean identificables y cuantificables en condiciones normales. Se anexa cuadro de análisis de los riesgos de este proceso de contratación. Como quiera que los riesgos evaluados son previsibles y con posibilidades de existencia imputables al contratista, de conformidad con lo establecido en la SECCIÓN 3 del decreto 1082 de mayo 26 de 2015, artículos 2.2.1.2.3.1.1, 2.2.1.2.3.1.7 y por la naturaleza del contrato a suscribir, éste deberá constituir a su costa y a favor del municipio, ante una compañía legalmente autorizada por la Superintendencia Bancaria, garantía, consistente en cualquiera de los mecanismos de riesgo consagrados en dicho Decreto, que garantice el Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.

El artículo 7 de la ley 1150 de 2007 contempla: Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.
De conformidad con lo antes señalado, la entidad no exigirá al contratista la expedición de la garantía única de cumplimiento, toda vez que es la obligada para el cumplimiento del objeto contractual.

6. **CONTRATACIÓN COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO:** De conformidad con lo establecido en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, y publicado en la página del SECOP, por la modalidad de contratación directa no se requiere establecer si está o no cubierta por acuerdos internacionales o tratados de libre comercio.

7. **INVITACION A VEEDURÍAS CIUDADANAS:** De conformidad con la Ley 850 de 2003, las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley podrán desarrollar su actividad durante las etapas precontractual, contractual y post contractual de este proceso licitatorio, realizando oportunamente las recomendaciones escritas que consideren necesarias, e interviniendo en las audiencias que se convoquen durante el proceso, caso en el cual se les suministrará toda la información y documentación pertinente que soliciten y que no esté publicada en los sitios Web. El costo de las copias y las peticiones presentadas seguirán las reglas previstas en el Código Contencioso Administrativo.

Se firma por quien interviene en el estudio.

GARLANT YAFER LEDEZMA MARTINEZ
Secretario de Salud y Protección Social