 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 1 de 12

ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE QUE SIRVA COMO SEDE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN MUNICIPAL DE TRABAJO EN EL MUNICIPIO DE CHAPARRAL, TOLIMA.

CD 001-2025

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.

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD


Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 1° del Decreto 4108 de 2011 que reza así:

“ARTÍCULO 1o. OBJETIVOS. Son objetivos del Ministerio del Trabajo 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 de 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.”

Así mismo, por su parte el ARTÍCULO 30, Decreto 4108 de 2011 establece las FUNCIONES DE LAS DIRECCIONES TERRITORIALES del Ministerio del Trabajo, las cuales dependerán funcionalmente de la Dirección de Inspección, Vigilancia, Control y Gestión Territorial.

En cumplimiento de la misión institucional y de la plataforma estratégica del Ministerio del Trabajo, es necesario contar con sedes propias o en arrendamiento, que cumplan con condiciones locativas aptas

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 2 de 12


tanto en sus componentes físicos y de servicios públicos, que permitan prestar de manera integral los servicios a la comunidad en los municipios de las jurisdicciones de las diferentes Direcciones Territoriales, en este caso particular en la Dirección Territorial Tolima, en la ciudad de Ibagué.

La necesidad de contratar una oficina en el municipio de Chaparral surge del hecho de que el Ministerio del Trabajo no cuenta con sede propia en dicho municipio, a pesar de que allí opera una Inspección Municipal de Trabajo adscrita a la Dirección Territorial Tolima. Esta oficina cumple un papel estratégico para el cumplimiento de las funciones misionales del Ministerio, dado que desde esta sede se brinda atención a los municipios de Ataco, Planadas, Rioblanco, Roncesvalles y San Antonio, además del mismo municipio de Chaparral, lo cual exige contar con un espacio físico adecuado que garantice una atención oportuna, segura y eficaz a los ciudadanos de esta amplia zona del sur del departamento.

En atención a esta necesidad y ante la ausencia de una sede institucional, el Ministerio del Trabajo se ha visto en la obligación de hacer uso de una oficina ubicada en las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Chaparral, la cual ha permitido de manera transitoria el desarrollo de las actividades misionales. Dicha oficina cuenta con las condiciones mínimas necesarias para la atención al público y la ejecución de las funciones propias de la Inspección Municipal de Trabajo, proporcionando un entorno seguro y funcional tanto para los servidores públicos como para los usuarios.

Adicionalmente, es preciso señalar que, mediante la Circular No. 0062 del 3 de noviembre de 2022, comunicada el 4 de noviembre del mismo año, el Nivel Central del Ministerio del Trabajo emitió directrices para la suscripción de contratos de arrendamiento de sedes principales de las Direcciones Territoriales, Oficinas Especiales e Inspecciones de Trabajo. Dentro de dichas orientaciones se indicó la necesidad de revisar "(...) las posibilidades de lograr renovaciones de contratos sin incremento o con disminución del canon de arrendamiento. En la misma línea, se exhorta a realizar búsqueda de inmuebles de entidades públicas del orden territorial (Departamentos, Distritos o Municipios) o con las Direcciones Regionales de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, con los cuales, en nombre del Ministerio, puedan realizar gestiones de comodato o destinación provisional, entre otras figuras jurídicas."

Ahora bien, el Ministerio del Trabajo cumple su función misional de Inspección, Vigilancia y Control, así como la atención de inquietudes, quejas y reclamos de los ciudadanos en gran parte del territorio nacional, a través de las Inspecciones del Trabajo. En este marco, hace presencia en el municipio de Chaparral, departamento del Tolima, mediante una Inspección del Trabajo que atiende las demandas de trabajadores y empleadores de la región sur del departamento, privilegiando la conciliación como un mecanismo idóneo para la resolución de conflictos laborales, además de dar trámite a quejas y solicitudes de la ciudadanía.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 3 de 12

La presencia institucional del Ministerio en el municipio de Chaparral ha sido y continúa siendo fundamental para los habitantes de esta región. En consonancia con este objetivo de acercamiento del Estado a los territorios históricamente afectados por el conflicto, la Nación, a través del Departamento Nacional de Planeación (DNP), diseñó una estrategia de atención a la ciudadanía en las regiones. En ese contexto, mediante el proyecto de inversión denominado “Implementación del Programa Nacional de Eficiencia Administrativa al Servicio del Ciudadano – PNSC”, se viene implementando la estrategia de Centros Integrados de Servicios – CIS, los cuales permiten a la ciudadanía acceder, en un mismo espacio físico y tecnológicamente adecuado, a los servicios de distintas entidades del Estado, garantizando estándares de calidad en la atención.

En este sentido, el uso de un espacio en la Alcaldía Municipal de Chaparral representa una solución viable y coherente con los lineamientos institucionales, permitiendo garantizar la continuidad del servicio público en condiciones que respetan los principios de austeridad y eficiencia en el uso de los recursos públicos, al tiempo que se garantiza el cumplimiento de la misionalidad del Ministerio del Trabajo en esta región del departamento del Tolima.

Por lo anterior y con el fin de continuar con la prestación del servicio en la sede de la Dirección Territorial Tolima del Ministerio del Trabajo en el municipio de Chaparral, brindando atención a los usuarios en espacios adecuados y en óptimas condiciones, garantizando la seguridad de los usuarios y cumpliendo los objetivos y funciones de la entidad, se requiere efectuar la contratación de un inmueble en arrendamiento para el funcionamiento de esta sede territorial.


II. FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

La Dirección Territorial del Tolima del Ministerio del Trabajo en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades, tomará en arriendo una oficina ubicada en el municipio de Chaparral que permita el adecuado funcionamiento y servicio de la Dirección Territorial del Tolima a través de contratación directa.

Dada la naturaleza y el deber legal de su cumplimiento, para esta contratación, no es supuesta la falta de recursos físicos y/o humanos por parte del Ministerio.

III. OBJETO POR CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

1. **OBJETO:** Contratar el arrendamiento de un bien inmueble que sirva como sede para el funcionamiento de la Inspección Municipal de Trabajo en el municipio de Chaparral, Tolima.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 4 de 12

2. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del contrato será 07 meses contados a partir del 01 de junio hasta el 30 de diciembre de 2025, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y suscripción del acta de recibo a satisfacción del inmueble.


3. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

En el marco del contrato suscrito, la Alcaldía Municipal de Chaparral pone a disposición del Departamento Nacional de Planeación – DNP el inmueble ubicado en la calle 10 No. 8-42, correspondiente al antiguo Palacio de Justicia del municipio de Chaparral, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 355-22410 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chaparral. Dicho bien inmueble, localizado en el área administrativa del municipio, cuenta con un área aproximada de 1.484 m² y deberá ser objeto de las adecuaciones físicas y tecnológicas necesarias para su funcionamiento como Centro Integrado de Servicios – CIS, conforme a los requerimientos técnicos establecidos por el DNP para la implementación del Programa Nacional de Eficiencia Administrativa al Servicio del Ciudadano – PNSC.

El inmueble propuesto para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Tolima en el municipio de Chaparral se encuentra ubicado en una zona estratégica que permite el fácil acceso a los habitantes de los municipios y veredas adscritos a la jurisdicción de la Inspección Municipal de Trabajo, quienes requieren radicar solicitudes, recibir orientación o adelantar trámites ante el Ministerio del Trabajo. Esta ubicación privilegiada no solo mejora la cobertura territorial, sino que también facilita la articulación interinstitucional y el cumplimiento eficiente de las funciones misionales asignadas a esta Dirección Territorial, conforme a las competencias legales y constitucionales del Ministerio del Trabajo.

El inmueble cumple con los requisitos establecidos en la normatividad vigente para el funcionamiento de oficinas públicas, incluyendo lo previsto en el Decreto 1072 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo), en lo relacionado con el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. Asimismo, se ajusta a las condiciones de accesibilidad contempladas en la Ley 1618 de 2013 y la Ley 1346 de 2009, garantizando la inclusión y atención equitativa de la ciudadanía.

Adicionalmente, el inmueble dispone de espacios físicos amplios y funcionales, tanto para la atención al público como para el desempeño de las labores administrativas. El mobiliario provisto por el arrendador es adecuado, ergonómico y acorde con las necesidades operativas de los servidores públicos, lo cual permite un ejercicio eficiente de las funciones misionales de la entidad. En conjunto, las condiciones locativas favorecen la instalación, atención y desarrollo integral de los servicios institucionales, en concordancia con los principios de eficiencia, accesibilidad y dignidad del servicio público.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 5 de 12

Cabe resaltar que esta contratación también se enmarca en lo dispuesto por la Circular No. 0062 del 3 de noviembre de 2022, comunicada el 4 de noviembre del mismo año por el Nivel Central del Ministerio del Trabajo, mediante la cual se impartieron directrices para la suscripción de contratos de arrendamiento de las sedes principales de las Direcciones Territoriales, Oficinas Especiales e Inspecciones de Trabajo. En dicha circular se instó a revisar las posibilidades de renovación de contratos sin incremento o con disminución del canon de arrendamiento y, en la misma línea, se exhortó a adelantar gestiones con entidades públicas del orden territorial (Departamentos, Distritos o Municipios) o con las Direcciones Regionales de la Sociedad de Activos Especiales – SAE, para la búsqueda de inmuebles disponibles mediante figuras jurídicas como el comodato o la destinación provisional. En cumplimiento de esta instrucción, el inmueble propuesto para Chaparral responde a dicho lineamiento, al encontrarse ubicado en una instalación pública dispuesta por el ente territorial, contribuyendo así al cumplimiento de los principios de racionalidad del gasto y optimización de recursos.

4. VALOR DEL CONTRATO


El valor total del contrato de arrendamiento se estima en hasta por la suma de VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. (\$21.953.800,00) incluyendo IVA, en este valor se encuentran incluidos los cánones de arrendamiento y la administración, así como los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

Para el efecto, el valor del arriendo mensual, incluido el IVA será de la siguiente forma:

Concepto	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	Noviembre 2025	Diciembre 2025
Arriendo	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
IVA	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000
Otros impuestos (Estampillas)	\$1.128.800	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Total	\$4.103.800	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000

5. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al contratista el valor del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1025 del 23 de mayo de 2025, por valor de VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE. (\$21.953.800,00) incluyendo IVA, expedido por el funcionario responsable de la Subdirección Administrativa y Financiera.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 6 de 12


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: EL ARRENDADOR deberá presentar la factura que contenga 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 sólo 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.

6. 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:

OBLIGACIONES GENERALES


1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
4. Presentar oportunamente al supervisor del contrato y/o convenio la factura mensual correspondiente.
5. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
6. Realizar la afiliación y pagar en forma cumplida de acuerdo con la normatividad vigente que regula la materia durante toda la vigencia del contrato los aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 7 de 12

7. Acatar las instrucciones que imparta el Ministerio de Trabajo durante el desarrollo del contrato, a través del supervisor, siempre que correspondan a obligaciones legales o convencionales establecidas.
8. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
9. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.


OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar a la Entidad Estatal el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal. Sin perjuicio de las reclamaciones que se pudiere elevar el arrendatario ante las entidades prestadoras del servicio público.
3. Articular con el Ministerio del Trabajo en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla, conforme a las características y especificaciones consignadas en su propuesta, la cual hace parte integral de la presente.
4. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
5. 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.
6. Realizar el mantenimiento preventivo cuando se requiera, y correctivo inmediato del inmueble contratado, en forma directa o a solicitud de la entidad arrendataria, a fin de evitar perturbación o suspensión del servicio y en las actividades de competencia del Ministerio. Si transcurridos

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 8 de 12


tres (3) días calendario contado a partir de la fecha y hora de recibo de la solicitud de mantenimiento y/o reparación, sin que el arrendador haya dado solución a lo solicitado, la entidad podrá realizar tanto el mantenimiento como las reparaciones necesarias, las cuales serán descontadas del valor del canon de arrendamiento inmediatamente siguiente. El arrendador acepta de antemano el valor por el cual la entidad realizará el mantenimiento y/o corrección prevista en esta obligación; dicho valor en ningún caso podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del monto del canon mensual correspondiente. No habrá lugar a descuento o retención en caso de que el daño o reparación, provenga por situación imputable a tercero alguno, pero sin limitarse a intervenciones o reparaciones que realicen los predios colindantes o las entidades prestadores de servicios públicos. Ante el acontecimiento de esta circunstancia el arrendador deberá explicar por escrito las razones por las cuales no le fue posible atender en su debida oportunidad la solicitud realizada por la entidad, las mejoras útiles y suntuarias siempre requerirán autorización previa y por escrito del arrendador.

7. Realizar los cambios que sean necesarios cuando los elementos y/o servicios no cumplen con las especificaciones requeridas por el Ministerio de Trabajo los costos en que se haya incurrido, serán a cargo del contratista. Dicho cambio se realizará dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la solicitud. No obedecerá a cambios o solicitudes de actualización aquellos elementos o redes que ya estuvieren instaladas, empotradas o adecuadas en el inmueble, pues el Arrendatario declara conocer el estado estético, estructural y funcional del bien.
8. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato, salvo los incrementos que cada anualidad se llegare a presentar de manera natural conforme al IPC del año inmediatamente anterior.
9. Verificar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección con equipos contra incendio y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
10. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo con su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios algunos que comprometan la infraestructura.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 9 de 12

Dichas modificaciones no serán sujeto de reducción o retención de parte alguna del canon de arrendamiento.

11. Realizar los inventarios y la verificación del estado y cantidad del inmueble y los bienes tomados 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.
12. Disponer de un número celular, 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.
13. Garantizar la disponibilidad de baños de servicio en condiciones óptimas de funcionamiento, adecuados para su uso habitual.
14. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
15. Realizar el mantenimiento de los equipos de soporte instalados en la oficina del bien inmueble, entendiéndose que los costos asociados a dicha actividad están incluidos en el valor pactado por concepto de administración.
16. Entregar en perfecto funcionamiento con mantenimiento previo los aires acondicionados al momento del inicio del contrato.
17. El Arrendador, no será responsable por daños, pérdidas o mermas de los bienes o enseres del Arrendatario, como consecuencia de hurto, incendio, inundación, asonada, daño de un tercero, caso fortuito o fuerza mayor.
18. Realizar el pago del 100% por concepto de servicios públicos domiciliarios, a lo cual una vez acredite el pago el arrendador, el arrendatario realizara el reconocimiento a favor del arrendador con base en las facturas de servicios recibidas y el cual será un costo variable que se cobra en proporción al exclusivo consumo generado por el arrendatario, correspondiente al 64% por concepto de área ocupada.

 <p>MINTRABAJO</p>	<p>PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN</p> <p>FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.</p>	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 10 de 12


7. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Realizar el pago del valor del contrato y/o convenio, conforme a lo pactado.
2. Destinar el inmueble para el funcionamiento de las dependencias de la Dirección Territorial Tolima en la ciudad de Ibagué.
3. Restituir el inmueble al término del contrato en iguales condiciones, salvo el deterioro normal, caso fortuito o fuerza mayor
4. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
5. Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
6. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato aplique.
7. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en el desarrollo o con ocasión del contrato.
8. Repetir contra los servidores públicos, LA CONTRATISTA o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato.
9. Las demás que se deriven del objeto contractual.

8. FORMA DE PAGO

El valor del canon mensual por concepto de arrendamiento se pagará mes vencido, de la siguiente manera:

Concepto	Junio 2025	Julio 2025	Agosto 2025	Septiembre 2025	Octubre 2025	Noviembre 2025	Diciembre 2025
Arriendo	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000
IVA	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000	\$475.000
Otros impuestos (Estampillas)	\$1.128.800	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 11 de 12

Total	\$4.103.800	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000	\$2.975.000
-------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura (electrónica según Dian) y/o cuenta de cobro y el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado. Adicional a lo anterior, la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

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.

Los servicios de administración están incluidos en el valor mensual del presente contrato, los cuales están respaldados con el CDP No.1025 del 23 de mayo de 2025.

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 2.2.1.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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.
1. 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 DEL VALOR DEL CONTRATO – ESTUDIO DEL SECTOR

En el municipio de Chaparral, el Departamento Nacional de Planeación (DNP), en articulación con la administración municipal, ha implementado los Centros Integrados de Servicios – CIS, los cuales se caracterizan por ofrecer espacios con altos estándares arquitectónicos, tecnológicos y de calidad en el servicio. Estas instalaciones tienen como finalidad brindar a la ciudadanía un acceso permanente,

	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 12 de 12

centralizado y eficiente a trámites y servicios de entidades del orden nacional, departamental, municipal, así como de actores del sector privado y de cooperación internacional.


El CIS de Chaparral cuenta con espacios físicamente adecuados para la prestación de servicios institucionales, diseñados para garantizar una atención digna, eficiente y segura. Dispone de módulos de atención individual, puntos de autogestión, locales para oferta complementaria, oficinas especializadas, aula múltiple, amplias zonas de circulación y áreas de espera cómodas, lo que permite garantizar altos niveles de calidad en la experiencia del usuario.

En cuanto a su infraestructura tecnológica, el centro cuenta con equipos de cómputo, atriles para asignación de turnos, opinómetros, impresoras, monitores industriales y un servidor local. A ello se suma una mesa de ayuda técnica, soporte continuo, canal de internet dedicado y canal de respaldo, lo cual garantiza una operación eficiente y la articulación en tiempo real con las plataformas digitales de las entidades presentes.

De manera complementaria, el Ministerio del Trabajo no enfrenta actualmente limitaciones en materia de infraestructura en dicha sede, dado que el mantenimiento locativo y el funcionamiento de los equipos tecnológicos han sido asumidos por la administración municipal, lo cual representa un ahorro significativo en costos operativos para la entidad y permite concentrar los recursos disponibles en el cumplimiento de su misionalidad institucional.

Adicionalmente, y con el fin de sustentar la decisión institucional con criterios de racionalidad y eficiencia, el Ministerio del Trabajo realizó un estudio del sector inmobiliario en el municipio de Chaparral, dentro del cual se analizaron las propuestas de cotización remitidas por la Alcaldía de Chaparral, así como por los particulares Martha Cileo Leal y Henry Oviedo Trujillo, propietarios de inmuebles con condiciones locativas similares a las requeridas por la Entidad. Como resultado de dicho análisis comparativo, se evidenció que la propuesta más pertinente, desde el punto de vista técnico, funcional y económico, es la presentada por la administración municipal de Chaparral, conforme al siguiente cuadro comparativo:

ITEM	PROPUESTA	UBICACIÓN	AREA TOTAL	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL	VALOR M2	VALOR TIMBRE 6%	SERVICIOS PÚBLICOS	MESES ARRIENDO	TOTAL
------	-----------	-----------	------------	---------------	-----	-------	----------	-----------------	--------------------	----------------	-------

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN						Código: GC-PD-02-F-03
	FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.						Versión: 6.0
							Fecha: Noviembre 12 de 2024
							Página 13 de 12


PROPUESTA 1	MARTHA CILEO LEAL	CRA 9 NO 10-49	15	\$2.700.000	\$513.000	\$3.213.000	\$214.200	N/A	NO INCLUYE	7	\$ 22.491.000
PROPUESTA 2	ALCALDIA DE CHAPARRAL	CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS	26,28	\$2.500.000	\$475.000	\$2.975.000	\$ 113.203,96	\$ 1.128.800	SI INCLUYE	7	\$ 20.825.000
PROPUESTA 3	HENRY OVIEDO TRUJILLO	CRA 9 NO 5-31	100	\$2.600.000	\$494.000	\$3.094.000	\$30.490	N/A	SI INCLUYE	7	\$ 21.658.000

Este ejercicio de valoración técnica y financiera reafirma que el CIS de Chaparral constituye una alternativa inmobiliaria idónea, no solo por su ubicación estratégica y su adecuación física y tecnológica, sino también por su coherencia con los principios de eficiencia, austeridad y racionalidad del gasto público, conforme a lo dispuesto en la Ley 819 de 2003 y demás normas concordantes sobre planeación y gestión fiscal responsable en el sector público.

11. 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	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	CALIFICACIÓN	CALIFICACIÓN TOTAL	AFECTA EQUILIBRIO ECONÓMICO
-------	--------	-------	------	-------------	--------------	--------------	---------	--------------	--------------------	-----------------------------

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-PD-02-F-03
	FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 14 de 12

GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	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	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

12. DOCUMENTOS REQUERIDOS

La documentación que debe acompañar la propuesta del contratista, para efectuar los trámites respectivos es la siguiente:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble (folio de matrícula inmobiliaria) (No mayor a 30 días).
- Fotocopia de la Escritura o Escrituras que muestren la titularidad sobre el bien.
- Fotocopia del documento de identidad del Propietario
- Certificación de que se encuentra al día en el Pago de Parafiscales, correspondiente a los seis últimos meses previos a la celebración del contrato.
- Fotocopia del registro único tributario – RUT- expedido por la DIAN.
- Certificado del sistema de información y registro de sanciones y causas de inhabilidad –SIRI– vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación (de la persona natural) (no mayor a 30 días)

	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 15 de 12


- Boletín de responsables fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación (no mayor a 30 días)
- Certificado De Antecedentes Judiciales (no mayor a 30 días)
- Certificado de reporte del sistema de registro nacional de medidas correctivas - RNMC- (no mayor a 30 días)
- Certificación Bancaria (no mayor a 30 días)
- Formato compromiso de integridad, anticorrupción y ética privada en la contratación estatal (firmado por el contratista)
- Pantallazo de registro en el SECOP II
- Formato autorización protección de datos -TIC
- Últimos recibos pagados de servicios públicos.

13. GARANTÍA ÚNICA

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 de Decreto 1082 de 2015: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos”.

14. 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 Arrendador, 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 pertinentes 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.

 MINTRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DIFERENTE A LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.	Código: GC-PD-02-F-03
		Versión: 6.0
		Fecha: Noviembre 12 de 2024
		Página 16 de 12

15. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios y Obras.

¿Existen vigencias futuras?

Si ___ No X

Atendiendo los principios de planeación y anualidad de la Contratación Pública, el área solicitante se compromete a ejecutar la totalidad de los recursos asignados para la presente vigencia y en caso de existir vigencias futuras, a ejecutar las respectivas partidas presupuestales dentro de la respectiva vigencia futura.

16. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato estará a cargo del inspector o inspectora que se encuentre asignada a la inspección del municipio de Chaparral, Tolima y/o quien haga sus veces o a quien el ordenador del gasto designe.

En todo caso el ordenador del gasto podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, comunicando su decisión por escrito al ARRENDADOR.

DIRECCIÓN TERRITORIAL TOLIMA MINISTERIO DEL TRABAJO	FIRMA:  LINA ZAIDA CAROLINA MENDIETA M. Cargo: Directora Territorial Tolima.
--	---