



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PROCESO DE ARRENDAMIENTO.

Puerto Carreño, agosto 15 de 2024.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, numerales 4, 7 y 12 de la Ley 80/93 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto reglamentario 1082 de 2015, se presenta el ESTUDIO PREVIO requerido para adelantar el proceso de selección de inmueble para el funcionamiento de la Gerencia.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD A SATISFACER

La Gerencia Departamental del Vichada de la Contraloría General de la República no posee sede propia para el funcionamiento de sus oficinas, por tal razón se indagó con las entidades públicas presentes en el municipio de Puerto Carreño, con la finalidad de establecer la existencia de bienes inmuebles que no estuvieren siendo utilizados y que pudieren ser entregados bajo la modalidad de comodato; sin embargo, de la respuesta de dichas entidades se concluyó la no existencia de un bien inmueble que pudiera ser entregado bajo esa modalidad y que pudiera ser empleado para el funcionamiento de la Gerencia, de igual manera se buscó en la ciudad una sede con las condiciones de conectividad, seguridad y amplitud para albergar el número de funcionarios con que cuenta la Gerencia en la actualidad, pero por el momento no la hay.

En consideración a lo anterior, la Gerencia Departamental tiene la necesidad de contratar el arrendamiento de la edificación donde actualmente opera la sede administrativa, la cual cuenta con dos plantas (primer y segundo piso) ideales para el funcionamiento de la entidad y así poder seguir brindando las mejores condiciones de seguridad, salubridad, luminosidad, bienestar laboral y confort, entre otras cualidades que hacen que esta edificación cumpla con exactitud los requisitos para su correcto y eficiente funcionamiento; dentro de las cualidades se dispone de un excelente disponibilidad de conectividad, servicios públicos (acueducto, sistema de aguas residuales, energía eléctrica con disponibilidad de 01 transformador de 45 kva propio de la edificación para garantizar estabilidad en el servicio público de energía eléctrica), la edificación cuenta con excelentes áreas apropiadas para la distribución funcional de las dependencias que integran la entidad, se cuenta con acceso fácil, amplio y seguro para las personas que tengan algún tipo de limitación en su movilidad, al igual que el servicio exclusivo de baterías sanitarias para ellos; se cuenta con servicio de parqueadero privado, área de bodega y almacén, de sistemas, sala de juntas, áreas comunes, áreas para archivo, zonas externas e internas de parqueo, zonas verdes, entre otras bondades de esta edificación que se encuentra en condiciones óptimas estructurales y locativas adecuadas por la CGR; a continuación se presenta las especificaciones en detalle de la edificación donde operará la Gerencia Colegiada Vichada desde el 08 de abril de de 2024.

Certificado de matrícula inmobiliaria numero:540-2095.

Código catastral numero: 990010100000001610012000000000.

Dirección: KR 11 # 24 - 76 BARR CAMILO CORTES.

El área total integrada de la edificación: 872,17 m2 distribuida en dos plantas.

1. Construcción de la primera etapa, construida en el año 2018 con un área de **285 m2** distribuida en dos pisos, con espacios amplios, confortables con buena ventilación e iluminación dentro de los que se encuentra: (1) oficina principal con (1) baño privado,(7)

oficinas, (1) sala de juntas, (1) área de archivo, (1) almacén o depósito, (1) cafetería, (1) zona de lavado, (2) baños en el primer piso y (1) en el segundo piso, (2) áreas de sala de espera y/o atención al público una en el primer piso y otra en el segundo piso, y (1) un punto fijo (escaleras). Se cuenta con acceso a personas con discapacidad. 2.

La segunda plata fue construida recientemente y cuenta con un área construida de **361,82 m2** distribuida en dos pisos, con espacios amplios confortable y excelente ventilación e iluminación, su primer piso cuenta con un área de 250,15 m2 distribuida en una amplia zona de parqueo (11 parqueaderos motocicleta, 4 parqueaderos automóviles y 1 parqueadero de automóvil para discapacitados, contando con una altura de 2.90 mts libres) , una amplia área para sala de espera o adecuación para dos oficinas adicionales, un (1) baño y zona de acceso peatonal. El segundo piso cuenta con un área construida de 111,67 m2 con acceso de amplias escaleras, un (1) área de sala de espera y/o atención al público, (8) oficinas independientes, dos (2) unidades sanitarias de baños y (1) punto fijo (escalera), adicionalmente se cuenta con dos aires acondicionados central Split tipo cassette invertir de 36000 BTU cada uno.

En correspondencia a lo expuesto, y teniendo en cuenta que la Gerencia Departamental, no cuenta con una edificación propia para la operación de su sede administrativa, se hace necesario adelantar el proceso de contratación cuyo objeto sea seleccionar al contratista que preste el servicio de arriendo del inmueble y se supla esta necesidad.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 N° 24-76 BARRIO CAMILO CORTES DEL MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DEL VICHADA DE LA CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA.

2.1. Tipo de Contrato a Celebrarse:

Se trata de un contrato de arrendamiento de inmueble destinado al funcionamiento de la Gerencia Departamental del Vichada de la Contraloría General de la República.

2.2. Plazo:

CUATRO (4) MESES Y NUEVE (9) DIAS.

El plazo del contrato a celebrar es de cuatro meses (4) y catorce (14) días, contados desde el día veintidós (22) del mes de agosto hasta el día treinta y uno (31) de diciembre de 2024.

2.3. Forma de Pago:

El valor del contrato se pagará por cuatro (4) mensualidades vencidas por valor de **DOCE MILLONES DE PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 12.495.000,00) M/CTE (IVA INCLUIDO) CADA UNA Y UN ÚLTIMO PAGO DE TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 3.748.500,00) M/CTE (IVA INCLUIDO) QUE CORRESPONDEN A NUEVE (9) DÍAS**, previa certificación de prestación del servicio y presentación de la cuenta de cobro o factura, conforme a la propuesta recibida de la inmobiliaria.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Decreto No. 1082 de 2015, que fija las reglas generales aplicables a la contratación directa para arrendamientos de inmuebles por entidades públicas, trata de verificar las condiciones del mercado inmobiliario y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan sus necesidades.

Los estudios que se hicieron para la celebración del contrato permiten determinar que en la actualidad no hay disponibles inmuebles con las características requeridas por la Gerencia, salvo las instalaciones que actualmente ocupa y que llenan las necesidades de espacio que se tienen, aunque con algunas limitaciones de espacio.

En consideración a lo anterior, se establece que la modalidad de selección que corresponde al objeto contractual es la Contratación Directa, y que la entidad podrá solicitar a la actual arrendadora, la continuidad del arrendamiento mediante la suscripción de un nuevo contrato tomando como única consideración los precios del mercado sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

4. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y REQUERIMIENTO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Desde el pasado 28/02/2023 la Gerencia Departamental Colegida Vichada suscribió contrato de arrendamiento número 80991-01-2023 por un periodo de 8 meses y seguidamente suscribió prórroga del mismo por un periodo de 4 meses; todos con un mismo valor mensual de CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$ 5.150.000,00) MTC; teniendo como referencia este valor y entendiéndose que se requiere continuar en las mismas instalaciones y condiciones donde opera la sede administrativa de la Gerencia Departamental Colegiada Vichada de CGR se proyecta un incremento en el canon de arrendamiento del 9,28% determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE 2024); en razón a esto se suscribió contrato un contrato que cubre el periodo desde el primero de (1) marzo hasta el treinta y uno (31) de marzo de 2024 por un valor oficial de Cinco Millones Seiscientos Veintisiete Mil Novecientos Veinte Pesos (\$ 5.627.920,00) M/CTE (IVA Incluido), por último la CGR Gerencia Vichada, suscribió el contrato CGRVCH-03-DE 2024 por un periodo del 08 de abril al 21 de agosto de 2024, por un valor de arriendo mensual de DOCE MILLONES DE PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 12.495.000,00) M/CTE (IVA INCLUIDO).

Para atender la necesidad descrita se prevé adelantar un contrato de arrendamiento de la edificación objeto del estudio previo por un valor mensual de arrendamiento de **DOCE MILLONES DE PESOS CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$ 12.495.000,00) M/CTE (IVA INCLUIDO).**

VALOR TOTAL DEL CONTRATO: CINCUENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS PESOS (\$ 53.728.500,00) M/CTE (IVA INCLUIDO).

Dada la necesidad apremiante de contar con una edificación con mejores condiciones tal cual se describió en el numeral 1 del presente estudio previo, se tiene previsto adelantar el contrato de arrendamiento con la proyección de fecha de acta de inicio desde el día 22 de agosto de 2024 hasta el día 31 de mes de diciembre de 2024.

5.-PRESUPUESTO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El contrato se cancelará con Recursos del presupuesto oficial de la Contraloría General de la República, con cargo al rubro A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS, según certificado de disponibilidad presupuestal No. 105624 de 2024 por valor de \$ 53.728.500,00 expedido por la dirección financiera de la Contraloría General de la República.

6. ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE AFECTAN EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO.

6.1. Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el contrato y las condiciones pactadas

Tipificación: La normatividad de obligatorio cumplimiento que conlleve a una modificación de las condiciones pactadas en el contrato, específicamente en lo relacionado con obligaciones del contratista o arrendador, deben ser introducidas al contrato, sin que medie negociación alguna, toda vez que la Gerencia Departamental no se encuentra facultada para adelantar conciliaciones sobre aspectos normativos de obligatorio cumplimiento.

Asignación: Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratista. En el caso de que afecte el equilibrio económico del contrato, serán objeto de modificación de las condiciones económicas siempre y cuando la afectación supere el porcentaje de imprevistos incluido en la oferta económica. La carga de la prueba le corresponde, en este caso en particular, al contratista, por ser la parte afectada.

6.2. Daños en el inmueble y reparaciones locativas.

Tipificación: se presenta cuando se producen daños al inmueble que afecten su funcionamiento y demanden su reparación inmediata o mediata.

Asignación: La reparación de los daños producidos por el desgaste normal y uso de las instalaciones, corresponden al arrendador, quien debe procurar que el inmueble entregado en arriendo, goce de las mejores condiciones locativas que permite el adecuado funcionamiento y desarrollo normal de las actividades de la Gerencia. Cuando el daño se produzca por otra causa distinta y sea atribuible al arrendatario, corresponde a la Contraloría, asumir dichos costos.

7. PROVEEDOR DEL SERVICIO.

OLGA YANETH PEÑA BUSTOS identificada con cedula de ciudadana numero 41.924.450 expedida en la ciudad de Armenia –Quindío, es la propietaria del inmueble objeto del presente estudio y de interés de la Gerencia Departamental Colegiada Vichada de la CGR.



NORBI SEGURA CARMONA.
GERENTE DEPARTAMENTAL COLEGIADA VICHADA/CGR.
Gerente Departamental Colegiada del Vichada (E)
(RS:ORDN-81117-000 04714 -2024).

Proyectó: Yorman Said Aguilar Vega - PE/Despacho.

Revisó: Yelitza Yuribeth Brito Pinto – PU G01. Grupo de Responsabilidad Fiscal.