ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES

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.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen y determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo, en su artículo primero señala que el objetivo es 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 de 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 del 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.

Que, al respecto, cabe señalar que, dentro de la estructura del Ministerio del Trabajo, a las Direcciones Territoriales les compete atender en su jurisdicción, los asuntos relacionados con trabajo y empleo y participar con los organismos planificadores del orden Territorial en la adopción de planes, programas y proyectos en estas materias. Dirigir, ejecutar y controlar el cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento. Desarrollar y aplicar mecanismos que faciliten el acceso y la debida atención y prestación del servicio al usuario, bajo estándares adecuados y dentro del marco de las políticas del Ministerio del Trabajo.

Que la Ley 1150 de 2007, articulo 2, numeral 4, literal i, incluye como causal de contratación "el arrendamiento o adquisición de inmuebles", el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11., desarrolla dicha modalidad indicando*: "Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones de 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"*.

Que, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, existe la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble para la instalación de la inspección del Bordo- Patía, que cumpla con las condiciones mínimas para la prestación de los servicios misionales del Ministerio del Trabajo

Que el Ministerio del Trabajo Cauca en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades de la inspección de Santander, tomará en arriendo un inmueble que permita el adecuado funcionamiento y servicio de esta territorial a través de la Contratación Directa.

Que, dada la naturaleza y el deber legal de cumplimiento, para esta contratación, la Dirección Territorial de Cauca no cuenta con una sede propia para la inspección de Bordo – Patía, que le permita desarrollar las actividades misionales del Ministerio del Trabajo.

Normatividad general sobre la temática a intervenir

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el artículo 83 del capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013 y articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, 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…"*

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arriendo.

2. OBJETO POR CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

Arrendamiento de un inmueble para la Dirección territorial del Cauca, Inspección de Trabajo del Bordo - Patía.

2.1. Alcance del Objeto

El inmueble objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en la calle 5 # 4-23 Barrio Calle Nueva en Bordo Patía, particularizado en los títulos citados en la consideración SÉPTIMA de este instrumento, dicho inmueble cuenta con una extensión de 79m2, distribuidos de la siguiente manera: 1. Zona de atención al público, 2. Espacio para archivo, 3. Un baño con sus respectivos lavamanos y sanitarios, 4. Un espacio para cafetería

Además, el inmueble se encuentra en una zona comercial importante y de alto transito lo que facilita la accesibilidad a todos los usuarios, de futuro permanentemente valorizable.

2.2. 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. 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.
5. Realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
6. Presentar oportunamente al supervisor del contrato la factura mensual correspondiente.
7. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto de este.

2.3. Obligaciones Específicas

1. Entregar a título de arrendamiento el inmueble identificado en el objeto.
2. Mantener en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado el bien inmueble.
3. Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa o inmueble arrendado.
4. Garantizar el buen uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de perturbación o impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio del trabajo cuando tales acciones provengan de terceros.
5. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las

necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante.

6. Proporcionar baños de servicio, con baterías independientes para mujeres y hombres.
7. Permitir la instalación del aviso que identifique el ente Ministerial que toma en arriendo.
8. 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.
9. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
10. Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
11. Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la ley de discapacitados N° 361 del 7 de febrero de 1997, *por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación de integración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas*.
12. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas del inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas, con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.
13. Mantener el valor del canon de arrendamiento ofrecido en la propuesta durante toda la vigencia del contrato.
14. Disponer de un número celular, una línea fax 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.
15. 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.
16. Realizar de manera oportuna el pago de impuestos tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
17. Cumplir con los pagos de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y los aportes a las cajas de compensación familiar, SENA e ICBF.
18. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

2.3.1. PRODUCTOS:

N/A

2.4. Obligaciones del Ministerio

1. Realizar el pago del valor del contrato, conforme lo pactado.

2. Usar el bien arrendado destinándolo exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.
3. Entregar al contratista la información necesaria para la ejecución del contrato y obligaciones contractuales.
4. Entregar el inmueble al día con los cánones y servicios públicos que le correspondan a EL ARRENDATARIO.
5. Permitir en cualquier tiempo al ARRENDADOR o a las personas que este designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación.
6. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.
7. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
8. 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.
9. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en el desarrollo o con ocasión del contrato.
10. Repetir contra los servidores públicos, EL ARRENDADOR o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato.
11. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
12. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
13. Cumplir con las normas establecidas en el manual de usuario y el reglamento de Copropiedad.
14. Las demás que se deriven del objeto contractual

2.5. Especificaciones Técnicas

El inmueble objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en la calle 5 # 4-23 Barrio Calle Nueva en Bordo Patía, particularizado en los títulos citados en la consideración SÉPTIMA de este instrumento, dicho inmueble cuenta con una extensión de 79m2, distribuidos de la siguiente manera: 1. Zona de atención al público, 2. Espacio para archivo, 3. Un baño con sus respectivos lavamanos y sanitarios, 4. Un espacio para cafetería

2.6. Lugar de Cumplimiento y Domicilio Contractual

El domicilio contractual y el lugar de ejecución del contrato será en el Bordo – Patía.

2.7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será desde el 16 de enero del 2026 hasta el 31 de diciembre del 2026..

2.8. Autorizaciones, Permisos y Licencias requeridos para su ejecución

N/A

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Atendiendo lo establecido en el artículo 2° de Ley 1150 de 2007, en su numeral 4°, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa. Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el artículo 83 del capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013 y articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, 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…"*

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

4. EL VALOR DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

El valor total del contrato se estima hasta en **VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN Y MIL PESOS M/CTE ($21.321.000), incluido** IVA y todos los costos directos e indirectos, los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato.

4.1. Imputación Presupuestal

Para atender las erogaciones del presente contrato, El Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial de Cauca, pagará al CONTRATISTA el valor total del presente contrato con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal Presupuestal N° 826, por valor de **VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN Y MIL PESOS M/CTE ($21.321.000).,** expedido por el funcionario competente de Presupuesto del Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial de Cauca.

4.2. Justificación del Valor del Contrato

Para establecer el presupuesto oficial de la presente contratación, el Ministerio del Trabajo - Dirección Territorial de Cauca, en consideración con las propuestas económicas allegadas para realizar el estudio de mercado correspondiente, se tomó como base, los valores propuestos en los documentos de referencia, sino también la cotización presentada a este despacho con características similares en el Bordo- Patia, todo ello con el ánimo de determinar un vínculo de costo beneficio, la existencia de inmuebles de otras entidades que puedan serviables para el funcionamiento de las sedes a fin de celebrar un contrato de comodato, o un

contrato de arrendamiento, con otra entidad pública, frente a esta última se anexan las respuestas de la ALCALDIA DEL PATIA y LA SOCIEDAD DDE ACTIVOS ESPECIALES SAE, las cotizaciones realizadas por los señores por los señores MARTHA LUCIA JARAMILLO, EDGAR MARTINEZ y NELSON GONZALEZ GUTIERREZ. De acuerdo con lo anterior, el Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial de Cauca se estableció una relación de costo beneficio, teniendo en cuenta las ventajas de seleccionar la propuesta presentada por NELSON GONZALEZ GUTIERREZ.

4.3. Forma de Pago

El Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial de Cauca, pagará al **ARRENDADOR** el valor total del contrato de la siguiente forma: 1) El valor total del contrato se estima hasta **VEINTIÚN MILLONES TRESCIENTOS VEINTIUN Y MIL PESOS M/CTE ($21.321.000),** en canones mensuales, incluido el IVA y todos los costos directos e indirectos, los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato, así como todos los gastos de administración y sostenimiento que puedan generar las áreas recibidas en arriendo. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL ARRENDADOR** deberá presentar la factura electrónica si está obligado a ésta, la cual debe contener 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 este solo 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.**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los pagos se realizarán previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda, y 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 TERCERO:** En el valor del contrato está contemplado el valor del IVA del 19%, se podrá aumentar o disminuir de acuerdo con los decretos del Gobierno Nacional y las partes se obligan a realizar los ajustes en la fecha que fije el Gobierno Nacional.

4.4. 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 [X] No [ ]

4.5. Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento.

A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, en atención a la modalidad de selección escogida, la Dirección Territorial de Cauca del Ministerio del Trabajo, considera que el local ubicado en la calle 5 # 4-23 Barrio Calle Nueva en Bordo Patía, de conformidad con lo expuesto en el presente Estudio Previo

6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe *"incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación"* en los pliegos de condiciones o su equivalente.

Por su parte, el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, define Riesgo, como: *"(…) un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato y/o convenio"*

Por otro lado, atendiendo a las Directrices de Colombia Compra Eficiente, se tiene en cuenta para el presente análisis de riesgos en la contratación, aquellos riesgos previsibles se pueden presentar, en atención a los siguientes aspectos:

a. Los eventos que pueden alterar la ejecución del contrato;
b. Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato;
c. La eficacia del Proceso de Contratación, es decir que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y
d. La reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la matriz de riesgos presentada por Colombia Compra Eficiente, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

Matriz de Riesgos

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrenciadel evento	Probabi	Impacto	Valoración	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control aser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
												Probabilidad	Impact	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad

1	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuada elaboración de estudios previosde conveniencia y oportunidad, y diseño de la Futura contratación.	Selección de propuestas queno satisfagan las necesidades dela entidad, afectar la gestión institucional y atrasar el proceso de adquisición del objeto a Contratar.	2	3	5	Contratante	Quien elabora los estudios previos debe tener claro la necesidad estatal, elobjeto y las especificaciones Técnicas. Adicionalmente debe interactuar con la parte jurídica para que el estudio quede ajustadoa la modalidad contractual que le corresponde y ala normatividad vigente.	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Funcionario encargado de la contratación del servicio.	1° de agosto de 2022	1° de agosto de 2022	Delegar a un funcionario competente para que realicela revisión de los estudios previos.	Antes de publicar el documento enla página de la contratación pública.

	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento en la ejecución del contrato	Afecta la gestión de la Entidad	1	2	3	Riesgo bajo	Contratista	Estipular de manera clara en el contrato las obligaciones generales y especificas del contratista.	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Funcionario encargado de la revisión del contrato.	1° de agosto de 2022	30 de noviembre de 2022	Revisión e inspección de la ejecución del contrato por parte del Supervisor del contrato.	Desde la fechade suscripción del contrato hasta su liquidación
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	Atraso en la legalización de las actas de cumplimiento de los contratos.	Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIIF y afectación de la calidad en la gestión	2	2	4	Riesgo bajo	Contratante y Contratista	Realizar con antelación la debida planeación de pagos, para hacer seguimiento a los procesos dentro de términos previamente establecidos.	1	1	2	Riesgo bajo	NO	Supervisor del contrato y pagador	1° de agosto de 2022	30 de noviembre de 2022	Informes de cumplimiento debidamente suscritas por el supervisor del contrato y dentro de los términos establecidos	Mensualmente

7. GARANTÍAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015: “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 exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos”. Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para el presente contrato.

8. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente y atendiendo al manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el DNP, todos los contratos y/o convenios realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales.

9. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo del Director Territorial o a quien este designe

10. OTROS ASPECTOS PARA TENER EN CUENTA

10.1. Derechos de Autor

N/A

10.2. Titularidad de los Bienes y Resultados

N/A

10.3. Confidencialidad de la Información

Toda la información que pueda conocer, manejar o desarrollar EL ARRENDADOR, durante la vigencia del presente contrato y liquidación, será confidencial e intransferible, salvo que sea calificada como pública por parte del MINISTERIO. La información confidencial sólo podrá ser utilizada con el propósito de cumplir con el servicio contratado, quedando prohibido a quien la recibe, compartirla con terceros

DIRECTOR TERRITORIAL DE CAUCA	**FIRMA:**  **OSCAR HERNANDO TORRES LUNA- Director Territorial Director Territorial**