

INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 25 de la Ley 80 de 1.993, artículo 8 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO, elaboró los estudios y documentos previos que a continuación se desarrollan, los cuales servirán de soporte para estructurar el proceso de contratación directa para tomar en Arriendo para el uso y goce del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, inmueble que se destinará para el funcionamiento de la sede de la Oficina del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA Seccional Guaviare.

A continuación, se presenta el estudio y documentos previos requeridos conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes, para adelantar el proceso contratación requerido.

ESTUDIO PREVIO

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

El Instituto Colombiano Agropecuario "ICA" a través de la **GERENCIA SECCIONAL GUAVIARE**, requiere tomar en Arriendo para el uso y goce del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare, por las siguientes razones:

Que la oficina Seccional del ICA, es responsable de la expedición de las GSMI, lo que implica un gran flujo de usuarios en este espacio, aparte de ganaderos y porcicultores, avicultores con todo tipo de inquietudes, Agricultores, productores, estudiantes, y muchos otros clientes de nuestra institución, por lo cual se requiere una sede acorde con los servicios prestados, su imagen institucional y con facilidades para los clientes y usuarios.

Que la Gerencia Seccional Guaviare gestionó y contactó, desde mediados del año anterior, con otras entidades y organismos del Estado en esa zona del departamento, la posibilidad de obtener a título de comodato un inmueble para el desarrollo de las funciones de la Oficina Seccional Guaviare, sin encontrar resultados positivos.

Que se hace necesaria la contratación de este inmueble teniendo en cuenta que reúne las especificaciones técnicas de ubicación, aditamentos, adecuaciones y de espacio necesario que permitiría a los funcionarios y contratistas del ICA desarrollar sus actividades y prestar un adecuado servicio a clientes y usuarios de la Entidad en el municipio de San José del Guaviare.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el estatuto de contratación pública, se hace necesario llevar a cabo el proceso contratación directa para tomar en arriendo un inmueble que sirva como sede de los funcionarios y contratistas del Instituto Colombiano Agropecuario, ICA – Seccional Guaviare, conforme con lo establecido en el literal: i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Por lo anterior, el ICA después de haber realizado las averiguaciones pertinentes en diferentes lugares del municipio de San José del Guaviare y recibir una cotización para este servicio, precisa que el inmueble seleccionado tiene las condiciones necesarias mínimas para poder ejercer la actividades de dicha Oficina, por su mejor ubicación, con mayor espacio y comodidades y por su costo, por lo que se recomienda adelantar la contratación directa con el señor **RODRIGO RAMÍREZ**, identificado con la

cedula de ciudadanía No. 97.600.441, quien figura como propietario del inmueble que se pretende contratar tal y como consta en el certificado de Tradición y Libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San José del Guaviare.

Los valores correspondientes al servicio de arrendamiento se encuentran plenamente incluidos en el Plan de Adquisiciones para la vigencia fiscal del año 2021.

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

2.1 Descripción del objeto a contratar:

El Instituto Colombiano Agropecuario requiere tomar en "Arriendo para el uso y goce del Inmueble ubicado en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare".

2.2 Alcance del objeto:

El Oferente que resulte adjudicatario del presente proceso, se obliga a cumplir todas las obligaciones previstas en el contrato a celebrar, de acuerdo con la naturaleza del mismo, (arriendo), para lo cual empleará todos sus recursos técnicos, económicos, físicos y logísticos necesarios para el normal desarrollo del objeto contractual.

2.3 Identificación del Contrato a Celebrar

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

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

2.4 Condiciones Mínimas del Contrato a Celebrar

2.4.1 Plazo de ejecución del contrato:

El plazo de ejecución del presente contrato será de tres (03) meses, sin que supere el 31 de marzo de 2021, a partir de la suscripción del acta de inicio previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos establecidos para la legalización y ejecución del contrato. (Documento que elaborará el supervisor designado para el contrato con el contratista).

La vigencia será por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.

2.4.2 Lugar ejecución o de entrega del bien o servicio contratado:

El lugar de ejecución del objeto contrato será en la Calle 12 No. 20-171 Barrio La Esperanza del municipio de San José del Guaviare, departamento del Guaviare.

2.4.3 Valor estimado del contrato:

El valor estimado para la contratación es de **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS MCTE. (\$17.767.905)** incluido el IVA.

2.4.4 Certificado de disponibilidad presupuestal

Expedido por el Grupo de Gestión financiera el día 07 de enero de 2021, así:

CDP	Programa	Rubro	Valor Total CDP	Valor Afectado CDP
321	ARRENDAMIENTO - SECCIONAL GUAVIARE	A-02-02-02-007-003-20	\$17.767.905	\$17.767.905

2.4.5 Forma de pago:

El valor del contrato se pagará así: a) Un primer pago por un valor de CUATRO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS MCTE. (\$4.540.687) proporcional a los días comprendidos desde la fecha de cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato hasta el 30 del respectivo mes. b) dos (02) pagos iguales y equivalentes a SEIS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL SEISCIENTOS NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.603.609) por concepto de Canon de Arrendamiento del inmueble, correspondientes a los meses de febrero a marzo de 2021, el cual será desembolsado dentro de los 30 días calendario siguientes a la radicación de la factura que allegará **EL ARRENDADOR** mensualmente junto con la acreditación del pago de parafiscales, previa acta de recibo a satisfacción por parte del supervisor designado por parte del ICA.

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

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

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

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

2.4.6 Supervisión:

EL ICA ejercerá la Supervisión y control en la ejecución del contrato a través del Gerente Seccional, o quien (es) haga (n) sus veces o quien (es) designe (n) el respectivo superior jerárquico, quien (es) tendrá (n) además de las funciones que por la índole y naturaleza del contrato le sean propias a las establecidas en el manual de contratación del ICA o la norma que la modifique, adicione o sustituya, quien cumple con el perfil para desempeñar dicha labor.

2.4.7 OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

EI ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble en buen estado (seguridad, aseo y pintura) y los servicios públicos a paz y salvo y en funcionamiento.
2. Efectuar oportunamente lo requerido por el supervisor del contrato en lo referente a las mejoras necesarias y/o reparaciones al inmueble.
3. Colaborar con el ICA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla.
4. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo del contrato evitando dilataciones y entramamientos que se puedan presentar.
5. Recibir el inmueble al momento de la terminación del contrato mediante acta de entrega y recibo.
6. Informar al ICA en forma inmediata y a las demás autoridades competentes cuando reciba peticiones o amenazas de quienes actúen fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho.
7. Entregar la factura correspondiente con los requisitos establecidos en la Ley 223 de 1995, adjuntado el certificado de aportes parafiscales y certificación de paz y salvo del pago de los aportes de salud y pensión de sus trabajadores; y las demás establecidas en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
8. Garantizar que las instalaciones eléctricas del inmueble objeto de arrendamiento, existentes cumplen con las especificaciones técnicas mínimas indicadas en el Código Eléctrico Nacional Colombiano NTC-2050, por lo cual será objeto de mantenimiento preventivo anualmente por el ARRENDADOR del sistema eléctrico y de protección y para el caso de este contrato en el mes de julio con acompañamiento del supervisor.
9. Cumplir con el pago de todos los impuestos, tasas, contribuciones o participaciones tanto en el ámbito nacional, departamental y municipal que se causen en razón de la suscripción, desarrollo, ejecución y liquidación del presente contrato.

EL ARRENDATARIO (EI ICA) Además de las obligaciones propias de éste contrato, el ICA se obliga en especial con lo siguiente:

1. Pagar el valor de este contrato en la forma y tiempo pactado en el mismo.
2. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
3. No subarrendar el inmueble sin autorización de DEL ARRENDADOR.
4. Avisar oportunamente AL ARRENDADOR de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.
5. Mantener el inmueble objeto de este contrato, en las condiciones necesarias para la eficaz prestación del servicio a que está destinado.

6. Restituir el inmueble en el estado en que lo reciba, salvo el deterioro causado por el uso y goce del mismo.
7. Velar porque los funcionarios y empleados del ICA hagan buen uso de las instalaciones del inmueble, sus dependencias y servicios, para evitar daños y deterioros del mismo.
8. Pagar oportunamente, los servicios públicos domiciliarios, con que cuenta el inmueble.
9. Informar oportunamente al ARRENDADOR, de cualquier perturbación o amenaza contra el edificio o la entidad contratante, so pena de responder por los perjuicios que se causen por su omisión.
10. Mantener indemne al ARRENDADOR de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del Instituto o sus dependientes.

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

La contratación a realizar corresponde a la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, fundamentada en el artículo 2, numeral 4, literal "i", de la Ley 1150 de 2007, establece que la escogencia del Contratista cuando corresponda al arrendamiento o adquisición de inmuebles, se efectuará por contratación directa.

De igual forma dispone el Decreto 1082 de 2015, que dicha actividad se podrá realizar sin tener previamente varias cotizaciones siempre y cuando se deje constancia de esta circunstancia y de las condiciones actuales del mercado.

3.1 Marco legal, social y normatividad aplicable.

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios.
- Ley 1150 de 2007: Por la cual se modifica la Ley 80 de 1993.
- Decreto 1082 de 2015 por la cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública
- Demás normas que modifiquen, adicionen o reglamenten las anteriores.

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

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

El valor estimado del contrato se obtuvo después de revisar la cotización presentada. Así mismo se tiene en cuenta que por no ser un inmueble de uso comercial, este no se encuentra regulado por el Gobierno Nacional, sino que se establece de conformidad con el comportamiento del mercado.

Es preciso detallar que, de acuerdo con el área requerida por el ICA, dadas sus necesidades, así como las especificaciones referidas a la dotación estructural del inmueble, no se encontraron lugares similares, toda vez que los costos de arriendo en este municipio son altos.

Cotización	PROPIETARIO	VALOR ARRIENDO MENSUAL	VALOR ARRIENDO TOTAL
Oferta Inmueble No. 1	Rodrigo Ramírez	\$5.922.635	\$17.767.905

Después de analizar la oferta económica presentada por el señor **RODRIGO RAMIREZ**, propietario del inmueble que se pretende arrendar, siendo la única oferta que más se ajusta a la necesidad.

CARGAS ADMINISTRATIVAS:

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

CARGAS TRIBUTARIAS:

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

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

De acuerdo a lo establecido por el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 respecto de la Distribución de riesgos en los contratos estatales, el INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA, ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los siguientes riesgos:

ITEM	CLASE	RIESGOS PREVISIBLES	CAUSAS	ESTIMACION DEL RIESGO INHERENTE			CONTROLES	ESTIMACIÓN DEL RIESGO CON CONTROLES	SIGNACION DEL RIESGO		MITIGACIÓN DEL RIESGO
		DESCRIPCION		SEVERIDAD	PROBABILIDAD	NIVEL DE RIESGO			CONTRATANTE	CONTRATISTA	
1	POLÍTICO	N/A	N/A								
2	DE LA NATURALEZA Y/O AMBIENTAL	N/A	N/A								
3	DEL MERCADO	N/A	N/A								
4	HUMANO	N/A	N/A								

6 ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBAR:

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

7. INCLUSIÓN EN EL PLAN DE ADQUISICIONES DEL ICA:

Se certifica que los valores y los bienes o servicios, solicitados en estos estudios previos, se encuentran incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia fiscal del año 2021.

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

8.- LA CONTRATACIÓN DERIVADA DEL PROCESO DE SELECCION DE CONTRATACIÓN DIRECTA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL (NO)

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

10.- REQUISITOS DE LOS PROVEEDORES DE BIENES Y SERVICIOS EXCLUSIVOS:

Con el fin de que se adelante el presente proceso de contratación directa para la adquisición de bienes y servicios de carácter exclusivo, conforme a lo dispuesto tanto en la Ley 80 de 1.993 y el Decreto 1082 de 2015, se solicitó al proveedor acreditar la documentación que a continuación se adjunta:

- Original de la propuesta de servicio presentada por el señor **RODRIGO RAMIREZ**.
- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del proveedor.
- Certificado de tradición del inmueble objeto de la contratación.
- Registro Único Tributario (RUT).
- Certificación de la cuenta Bancaria.
- Pago de Aportes a Seguridad Social y Parafiscales.



PEDRO ENRIQUE SALAZAR CASTILLO
Gerente Seccional Guaviare

Elaboró: Julio César Morón Jiménez