ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA UBICADA EN LA CARRERA 11 Nº 50-57, BARRIO MARAYA, DE LA CIUDAD DE PEREIRA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INPEC - DIRECCIÓN REGIONAL VIEJO CALDAS - VIGENCIA 2021.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Que el INPEC Dirección Regional Viejo Caldas para el cumplimiento de las políticas y los objetivos institucionales en especial las establecidas en el Decreto 4151 en su artículo 29, requiere de un espacio físico o instalaciones para el funcionamiento de la sede Regional y poder ejecutar las actividades y tareas delegadas por la Dirección General del INPEC. Por lo tanto, se hace necesario el arrendamiento de este bien inmueble.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, establece: "*Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener:*

1. *La causal que invoca para contratar directamente.*
2. *El objeto del contrato.*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
4. *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.3.4. del presente Decreto".

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082, establece: "(...) Las *Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita (...)".*

Que el numeral **"6.6. Contratación Directa"** y **"6. 6. 1. Ámbito de Aplicación"** señala que: **"**La selección del contratista por la modalidad de contratación directa, para el caso del INPEC, se aplicará en los siguientes casos:

- Urgencia manifiesta.
- Contratación de empréstitos
- Contratos interadministrativos.
- Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
- Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado
- Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas.
- **El arrendamiento o adquisición de inmuebles.** (Negrilla fuera de texto).

Que la Resolución 005557 del 11 de diciembre de 2012, en su artículo 3, Establece las dependencias y áreas de trabajo que conforman las Direcciones Regionales, e igualmente las funciones que debe realizar cada una de las dependencias a nivel regional para el cumplimiento de la misión institucional.

Que la Señor Carlos Alberto Villa Vélez – representante legal de INVERSIONES FELCAM S.A.S (NIT. 900902025-1), el día 07 de enero de 2021 presentó al INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, propuesta de arrendamiento del inmueble ubicado en la Cra. 11 Nº 50-57, Barrio Maraya, por valor mensual de **$12.875.000** más IVA. Que en este caso corresponde al 19% (**$2.446.250**), es decir, un canon mensual por valor total de **$15.321.250.** La oferta presentada por el Señor Vélez garantiza las exigencias técnicas requeridas por el INPEC Dirección Regional Viejo Caldas y las consagradas en la Resolución Nº 2400 del Ministerio del Trabajo y Seguridad Social, "*Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo*".

Se hace necesario que las instalaciones cumplan con las normas de Instalación eléctrica Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (**RETIE**), cableado estructurado de telecomunicaciones certificado y sistema contra incendios, que, en términos de Seguridad y Salud en el Trabajo, representa ventajas para el talento humano que presta sus servicios en la sede de la Regional Viejo Caldas del INPEC.

Que la actual sede nos ofrece:

1. Mejoramiento del espacio para la articulación de procesos.
2. Disposición de un área adecuada para el funcionamiento del almacén.
3. Espacio para la correcta implementación del proceso de archivo.
4. Locación más digna para los funcionarios del INPEC, así como para la atención de clientes externos.
5. Mejoramiento en la seguridad de los bienes del INPEC.

Que a la Dirección Regional Viejo Caldas le fue asignado presupuesto mediante Resolución No.000002 del 04 de enero de 2021, correspondiente a **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL** (**$183.855.000**), por el rubro **A-02-02-02-007-002**, cuyo objeto de gasto es el "**Arrendamiento bienes inmuebles**" para el funcionamiento de la Dirección Regional Viejo Caldas – vigencia 2021.

Que el INPEC cuenta con los recursos económicos para el pago de las obligaciones a adquirir, por tal motivo se expide el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 121 del 07 de enero de 2021, por valor de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL** (**$183.855.000**), para contratar el servicio de arrendamiento de la oficina ubicada en la Carrera 11 Nº 50-57, Barrio Maraya, de la ciudad de Pereira, durante doce (12) meses de la vigencia 2021, desde el día 01 de enero de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2021.

2. OBJETO A CONTRATAR.

2.1 OBJETO

"***CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA*** **UBICADA EN LA CARRERA 11 Nº 50-57, BARRIO MARAYA DE LA CIUDAD DE PEREIRA,** ***PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL INPEC - DIRECCIÓN REGIONAL VIEJO CALDAS, VIGENCIA 2021***".

CÓDIGO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS	
Código	**Descripción**
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Clasificación UNSPSC	Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto
80000000	(F) Servicios	80 - Servicios de Gestión , Servicios Profesionales, de Empresas y Servicios Administrativos	8013 - Servicios Inmobiliarios	801315 - Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones	80131502 – Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o Industriales

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOLICITADAS O ALCANCE DEL OBJETO

El INPEC Dirección Regional Viejo Caldas para contratar el arrendamiento de la oficina ubicada en la Cra. 11 Nº 50-57 Barrio Maraya de la ciudad de Pereira, para el funcionamiento de las oficinas del INPEC – Dirección Regional Viejo Caldas - vigencia 2021, requiere las siguientes especificaciones técnicas que se detallan a continuación:

CONCEPTO DEL SERVICIO	CANTIDAD	UNIDAD/ TARIFA	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
ARRENDAMIENTO OFICINA UBICADA EN LA CRA. 11 Nº 50-57 BARRIO MARAYA DE LA CIUDAD DE PEREIRA	1	UNIDAD	$183.855.000	$183.855.000
TOTAL (INCLUIDO IVA)				**$183.855.000**
DETALLE DEL SERVICIO				
Tomar en arrendamiento la Oficina para el funcionamiento de las dependencias de la Dirección Regional Viejo Caldas del INPEC. El inmueble está ubicado en la ciudad de Pereira, Barrio Maraya, en la Cra. 11 Nº 50-57, comprende un área de 620 metros cuadrados (mt2), área construida de oficinas 712.28 mt2 (aproximadamente, área de construcción del sótano de 310 mt2 (aproximadamente), y con los siguientes linderos: **Por el Norte**: en extensión de 12.40 mt con la carrera 11; **por el oriente:** en extensión de 52.00 mt2 con el lote número 5, **por el sur:** con la quebrada la dulcera, con extensión de 11 metros, **por el occidente:** con el lote identificado con el número dos.				
La duración del presente contrato es de doce (12) meses, contados a partir del 01 de enero del año 2021 y hasta el 31 de diciembre del año 2021.				
El valor del arrendamiento mensual será por valor de **$15.321.250** (incluido IVA), y el valor total del arrendamiento será por valor de **$183.855.000.**				
El inmueble deberá tener instalado todos los servicios públicos, tales como Energía Eléctrica, acueducto, Alcantarillado, Aseo, Teléfono y gas domiciliario.				
El pago de los servicios públicos, tales como Energía, Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Teléfono, Internet y gas domiciliario, estará a cargo del **ARRENDATARIO**.				

El arrendador entregará al arrendatario la oficina ubicada en la carrera 11 Nº 50-57 – Barrio Maraya de la ciudad de Pereira, para el funcionamiento de las oficinas del INPEC - Dirección Regional Viejo Caldas vigencia 2021.

2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

El Contrato a celebrar será de arrendamiento, el cual cumple con las características que requiere el INPEC Dirección Regional Viejo Caldas.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será desde el **01 de enero de 2021** y hasta el **31 de diciembre de 2021**, el cual se legalizará con la firma del contrato entre las partes, el registro presupuestal de compromiso en el SIIF Nación, y la aprobación de la póliza de cumplimiento por parte del INPEC Dirección Regional Viejo Caldas.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

En la carrera 11 Nº 50-57 – Barrio Maraya de la ciudad de Pereira.

2.6 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: además de las disposiciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, sus Decretos reglamentarios y demás normatividad vigente relacionada, a:

- Entregar a la Dirección Regional Viejo Caldas 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. Se anexa acta con la relación de los inventarios de los servicios, bienes o usos conexos por cada una de las áreas, los cuales fueron entregados por el arrendador al arrendatario para su uso y goce.
- Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin de lo 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 Regional Viejo Caldas del INPEC.
- Realizar todas las reparaciones y el mantenimiento del inmueble que correspondan al deterioro natural por el uso.
- Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgar a la Dirección Regional Viejo Caldas, un plazo de 30 días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el presente contrato o para la legalización del nuevo contrato en el caso de que se suscriba en la siguiente vigencia fiscal.
- Presentar en el plazo establecido, la factura electronica o cuenta de cobro del canon mensual correspondiente.
- Efectuar el pago de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le

imparta la Regional Viejo Caldas a través del supervisor del mismo y/o Director Regional o quien haga sus veces, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.

- Mantener indemne al arrendatario de cualquier reclamación proveniente de terceros que tengan como causa las actuaciones del arrendador en el desarrollo del contrato.
- Actuar siempre sobre la base de los principios de lealtad, honestidad, respeto, buena fe, oportunidad y transparencia, en beneficio del arrendatario.
- Las propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
- Todas las demás inherentes al objeto contratado.

2.7 SUPERVISOR DESIGNADO

La supervisión y/o control de ejecución del contrato estará a cargo de la funcionaria **MARIA GEOVANNY VARELA YEPES** (o quien haga sus veces), identificada con cédula de ciudadanía **No.24.546.647**, del área de Gestión Corporativa de la Regional del INPEC Viejo Caldas; quien deberá observar en el ejercicio de sus funciones lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 4° y numeral 1) del artículo 26 de la Ley 80 de 1993 y los artículos 82, 83 y 84 de Ley 1474 del 12 de julio de 2011, y demás normatividad vigente relacionada.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De conformidad con la ley, existen causales en las cuales se utiliza la modalidad de selección por contratación directa a saber:

a) Urgencia manifiesta.
b) Convenios o contratos interadministrativos.
c) Contratación de bienes y servicios en el sector defensa, la Dirección Nacional de Inteligencia y la Unidad Nacional de Protección.
d) Contratación para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.
e) Contratación directa cuando no existe pluralidad de oferentes.
f) Contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión.
g) Adquisición de bienes inmuebles.
h) **Arrendamiento de bienes inmuebles**.

La modalidad de selección en el presente proceso será de **Contratación Directa**, mediante un contrato de arrendamiento, para el servicio y de apoyo a la gestión en actividades operativas, logísticas y asistenciales que realiza INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, reglamentada por el literal c) numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, Ley 80 de 1993 artículo 25 numeral 12, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 2.2.1.2.1.4.9 inciso segundo del Decreto 1082 de 2015.

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Se estima este contrato de arrendamiento hasta la suma de **CIENTO OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($183.855.000)**, INCLUIDO IVA.

5 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

El Inpec Dirección Regional Viejo Caldas en atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto No.1082 de 2015 y la Guía de la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios previos del sector, procede al análisis del sector, que nos permita de una manera objetiva seleccionar el contratista que cumpla con las condiciones técnicas exigidas en el presente proceso contractual y además que la oferta económica se adecue al presupuesto de la entidad y se justifique el porqué de la modalidad de selección contractual escogida.

El INPEC Dirección Regional Viejo Caldas con el fin de cumplir con su función constitucional y misional, ha realizado la observación de otros procesos de contratación similares, en otras entidades públicas, o en sedes regionales de la entidad a nivel nacional, consulta realizada a través la página web www.colombiacompra.gov.co. Con esta actividad se pudo obtener información de precios, calidad, condiciones técnicas y plazos de entrega , con estos datos la entidad va tomar decisiones más adecuadas, que garanticen la satisfacción de la necesidad del INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, cumpliendo con los objetivos de eficiencia, eficacia y economía y buscando promover la competencia. De la búsqueda realizada, se relacionan los siguientes procesos:

Entidad	Referencia SECOP II	Fecha de publicación en el SECOP II	OBJETO	Valor del contrato ($)	Ciudad
INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC REGIONAL NORTE	300-001-20	09/01/2020	CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO OFICINAS AMOBLADAS Y DOTADAS CON LAS INSTALACIONES DE AIRE ACONDICIONADO, DISTRIBUCIÓN DE TOMAS ELECTRICOS, REDES DE VOZ Y DATOS, NECESARIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE REGIONAL NORTE DEL INPEC	$281.094.584	Barranquilla
DIRECCIÓN REGIONAL ORIENTAL - INPEC	400-CDABI-01-2020	03/01/2020	ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTION DE LA DIRECCION REGIONAL ORIENTE INPEC.	$46.827.888	Bucaramanga
UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN	CD-UNP-005-2020	20/01/2020	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 5 NO. 3 – 28 BARRIO CENTRO, EN LA CIUDAD DE POPAYÁN (CAUCA) PARA EL	$60.772.824	Popayán

			FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN.		

6 EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, de conformidad a lo establecido en el artículo 4 de la Ley No.1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 numeral 6 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto No.1082 del 26 de mayo de 2015 y teniendo en cuenta el manual para la identificación y cobertura del riesgo elaborado por Colombia Compra Eficiente, realizó el análisis, identificación, clasificación, evaluación y calificación de los riesgos que pudieran presentarse en el presente proceso de contratación así:

TABLA No. 1-MATRIZ DE RIESGO

												¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento					
														Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿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	
																						¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
2	1											Entidad Estatal y Contratista	Revisión normativa y regulativa a aplicar en la celebración del contrato	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal	Antes del evento-en los estudios previos	Una vez se haya celebrado el contrato	Revisión de los estudios previo, en la etapa de planeación	Durante el plazo de ejecución del contrato
	General																						
	Externo																						
	Ejecución																						
	Regulatorio																						
	Que se presenten limitantes normativas para la realización del actual contrato																						
	La NO celebración del contrato																						
	1																						
	5																						
	6																						
	Alto																						
2	1											Contratista	Análisis de la situación Socio-Política presentada y justificar la Prórroga del plazo del Contrato	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal y Contratista	Antes de cumplir el plazo de ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Seguimiento por parte del Supervisor del contrato	Durante el plazo de ejecución del contrato
	General																						
	Externo																						
	Ejecución																						
	Sociales o Políticos																						
	Que se presente paros cívicos de cualquier clase , atentados incendios																						
	No cumplir con los plazos de ejecución del contrato de arrendamiento																						
	4																						
	4																						

										¿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
3	General	Externo	Ejecución	Naturales	Efecto ocasionado por un desastre natural, Terremoto, lluvias , inundaciones entre otras	Afecta el objeto del contrato	1	4	5	Medio	Entidad y Contratista	Realizar cambio de fecha para realizar el evento o efectuar prorroga al contrato de ser necesario	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal	Antes del evento	Después de cumplido el objeto del Contrato	Informe de seguimiento realizado por el Supervisor	Durante el plazo de ejecución del contrato
4	Especifico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Que se presente venta del inmueble y cambio de propietario	Que el nuevo propietario manifieste su deseo de no continuar con el contrato de arrendamiento	3	5			Entidad y Contratista	En las cláusulas del contrato establecer que en el evento que se presente venta del inmueble se pueda continuar con la ejecución del mismo	1	1	2	bajo	Si	Entidad Estatal y Contratista	Antes del evento-en los estudios previos	Durante la ejecución del contrato	Seguimiento por parte del Supervisor del contrato	Durante el plazo de ejecución del contrato

7 GARANTÍAS

De conformidad a lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No Obligatoriedad de Garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas no debe estar en el estudio y documentos previos. Si bien es cierto que la norma por la modalidad y el objeto del contrato no amerita la constitución de garantías, el INPEC Dirección Regional Viejo Caldas, aplicando el principio de transparencia considera que **SI** es necesario constituir garantía.

Según lo establecido en el Decreto No. 1082 en su Artículo 2.2.1.2.3.1.7. Garantía de cumplimiento. Garantía cumplimiento del contrato debe cubrir: Cumplimiento del Contrato y Calidad del Servicio.

La de Cumplimiento del Contrato, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1082/2015 en el Artículo 2.2.1.2.3.1.12. Suficiencia de la garantía de cumplimiento. La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del contrato, por lo tanto, el cubrimiento de esta garantía será por la vigencia del contrato y cuatro meses más y el valor a cubrir será del 10% del valor del contrato.

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Cumplimiento del Contrato	10%	Duración del contrato y 4 meses mas

La garantía de cumplimiento del presente contrato debe estar aprobada por la Oficina Jurídica de la Regional Viejo Caldas.

8. ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO

Para este proceso de contratación teniendo en cuenta el presupuesto asignado no hay tratado de libre comercio que aplique para la presente contratación.

Atentamente,

LUIS FERNANDO ORTIZ BEDOYA
Área de Gestión Corporativa Regional Viejo Caldas
Profesional Universitario

Revisado por: Martha Cecilia Ríos Diez – Área Jurídica – Dirección Regional
Elaborado por: Luis Fernando Ortiz Bedoya
Fecha de elaboración: 07 de enero de 2021