Superintendencia Financiera de Colombia	**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS**

Conforme lo establecen los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, que desarrolla el numeral 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por el Articulo 87 de la Ley 1474 de 2011, se elaboran los presentes **ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS** con el fin de adelantar el correspondiente proceso de selección, rigiéndose por las siguientes consideraciones:

1. MODALIDAD DE CONTRATACION
Contratación Directa
2. RUBRO PRESUPUESTAL
Funcionamiento
3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD
La Superintendencia Financiera de Colombia cuenta con dos sedes ubicadas en la calle 7 No. 4-49 y en la carrera 4 No. 6D-84 barrio Santa Bárbara de la ciudad de Bogotá. La sede principal tiene una área 18.555.54 metros cuadrados y es un edificio conformado por tres zonas A, B y C, las dos primeras de cinco pisos y la tercera de tres pisos y dos sótanos, con capacidad para albergar a 916 funcionarios; la segunda sede tiene una área 800 metros cuadrados y con capacidad para albergar a 64 funcionarios. Frente a la imposibilidad de que la Superintendencia pueda adquiri un inmueble (numeral g. artículo 86 del Decreto 2236 de 2017), desde el año 2017 suscribio un contrato cuyo objeto es el arrendamiento de un inmueble que se denomino segunda sede y se encuentra ubicado en la dirección antes mencionada, el cual tiene vencimiento el próximo 5 de diciembre de 2018, lo anterior con el fin de solucionar las consecuentes deficiencias de puestos de trabajo en su edificio sede principal. En la actualidad, el inmueble de arrendamiento cuenta con sesenta y cuatro (64) puestos de trabajo y el área posee la infraestructura necesaria para su normal funcionamiento, de los cuales se encuentran ocupados 54 puestos con funcionarios de la Delegatura para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia, quienes laboran en las mismas condiciones que los funcionarios de la sede principal. Por lo anterior, la Superintendencia requiere continuar con el contrato de arrendamiento de la segunda sede teniendo en cuenta que con ella se soluciona las deficiencias de puestos de trabajo en la sede principal, además de contar con la cercanía a la misma, lo que facilita a sus funcionarios desarrollar sus actividades de manera integral sin afectar el horario laboral y así mismo utilizar las ventajas que tiene la sede principal como son los parqueadero, el servicio de vigilanciqa y el servicio de rutas.
4. OBJETO A CONTRATAR E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR
Tomar en arriendo un bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 6D-84 barrio santa Bárbara de la ciudad de Bogotá.
5. TIPO DE CONTRATO
Arrendamiento
6. IDENTIFICACIÓN DEL NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS
80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
7. PRESUPUESTO OFICIAL

MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS ($1.199.116.272) incluido IVA y todos los demás costos directos e indirectos necesarios en que deba incurrir el contratista para el adecuado cumplimiento del objeto contratado, distribuidos de la siguiente manera así:

El presupuesto está distribuido por vigencias así:

- ✓ **Vigencia año 2018**, Para el período de veintiséis (26) días, del 6 al 31 de diciembre, la suma de **VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS UN MIL SEISCIENTOS PESOS ($28.901.600)** incluido IVA. (Canon $33.348.000)

- ✓ **Vigencia año 2019**, Para el período de doce (12) meses, la suma de **CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS ($420.184.800)** incluido IVA.(Canon +IPC 5% $35.015.400)

- ✓ **Vigencia año 2020**, Para el período de doce (12) meses, la suma de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL CUARENTA PESOS ($441.194.040)** incluido IVA. (Canon + IPC 5% $36.766.170)

- ✓ **Vigencia año 2021**, Para el período de ocho (8) meses, esto es, del 1 de enero al 31 de agosto de 2021, la suma de **TRESCIENTOS OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($308.835.832)** incluido IVA. (Canon +IPC 5% $38.604.479)

8. ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles; Decreto 1082 de 2015, 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.

En ese orden de ideas, con el propósito de dar solución a la necesidad, la entidad realizó el estudio del sector, identificando las diferentes ofertas en la ciudad, buscando elementos de relevante importancia, como la ubicación cercana a las oficinas actuales, área, valor del canon, estrato, entre otros. Buscando la mejor relación beneficio costo para la entidad

1. Condiciones del Mercado:

De acuerdo con el estudio realizado por la firma JLL; la capital colombiana sigue siendo uno de los mercados inmobiliarios más activos del hemisferio occidental. 65% del inventario (Inmuebles terminados) está localizado en El Norte, el área que comprende los submercados de Andino/Nogal, Avenida Chile, Chicó, Santa Bárbara y Calle 100. Otro 15% del mercado está en Salitre y 8% en El Dorado, el área que rodea el aeropuerto internacional de la ciudad. 9% de las propiedades disponibles corresponde a Otros, el cual contiene todas las zonas no consolidadas de Bogotá.

Las oficinas clase A se han mantenido estables por la primera parte del año, promediando COP $67,000/m2/mes, mientras que las rentas AB continúan disminuyendo, promediando en COP $ 59,000/m2/mes. La brecha entre estas rentas de estas distintas categorías apunta a una situación de sobreoferta en el mercado de propiedades AB. Los propietarios de edificios clase A ven que el mercado está saturado de productos mediocres, permitiéndoles cobrar un mayor precio para mayor producto.

A continuación, se describen las características de los inmuebles por categorías:

Edificios Clase A:

- Tiempo de construido entre los 11 a 20 años.
- Alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros.
- Un espacio de parqueo por cada 50 m² de oficina.
- Sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.

Edificios Clase AB:

- Tienen un tiempo de construcción entre los 21 a 35 años.
- Alturas sencillas hasta los 2.5 metros.
- Un espacio de parqueo por cada 50 m² de oficina.

Los submercados más costosos en **El Norte** están pidiendo rentas para espacios **clase A** que oscilan entre COP $56,000 -$85,000/m2/mes, con rentas para oficinas **clase AB** entre COP $44,000 -$75,000/m2/mes. Por otro lado, **en zonas descentralizadas**, las rentas **clase A** son mucho más económicas, ubicándose entre COP $44,000 -$72,000/m2/mes, y rentas **clase AB** entre COP $38,000 -$58,000/m2/mes.

1. Quién arrienda?

La entidad consulto inmuebles con características similares al requerido por la entidad, a inmobiliarias reconocidas en el mercado, con las características requeridas, en la página web www.fincaraiz.com.co www.metrocuadrado.com.co obteniendo la siguiente información:

Fuente	Ubicación Inmueble	Valor m2	Estrato	Area Construida m2	Valor Canon (Incluye IVA y Admón.)
Fincaraiz.com	SANTA ANA	$ 17.155	6	800,00	$ 13.724.100
Rentabien	CHAPINERO	$ 14.516	3	800,00	$ 11.612.700
Fincaraiz.com	CHICO NORTE	$ 69.676	6	827,00	$ 57.622.217
Rentabien	RIONEGRO	$ 30.617	3		$ 26.392.500

				862,00	
Fincaraiz.com	CHICO NORTE	$ 76.176	6	862,00	$ 65.664.540
Fincaraiz.com	CHICO NORTE II	$ 50.087	6	895,00	$ 44.827.838
Fincaraiz.com	CHICO NORTE	$ 65.030	5	910,00	$ 59.177.500
Fincaraiz.com	CHICO	$ 54.918	5	922,00	$ 50.635.341
Fincaraiz.com	CHICO	$ 95.013	6	940,00	$ 89.312.220
Fincaraiz.com	CHICO OCCIDENTAL	$ 43.339	6	950,00	$ 41.172.300
Fincaraiz.com	CHICO NAVARRA	$ 71.835	6	967,00	$ 69.465.060
Fincaraiz.com	SANTA BARBARA	$ 85.199	6	980,00	$ 83.495.313
Fincaraiz.com	USAQUEN	$ 42.228	6	1.000,00	$ 42.228.000
Inmobiliaria Ospina	SIETE DE AGOSTO	$ 59.496	3	2.218,00	$ 131.962.500
	PROMEDIO	**$ 55.378**			

A través de internet se buscaron ofertas de arrendamientos en la zona centro de Bogotá, en la página web: www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com.co en la cual se encuentran publicadas las siguientes ofertas, con las cuales se puede tener un estimado del valor del metro cuadrado en la zona:

www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com.co Zona Centro-Candelaria				
Inmueble	**Valor m2**	**Estrato**	**Área Construida m2**	**Valor Canon**
1	$ 18.750	3	1.600,00	$ 30.000.000
2	$ 43.500	4	1.000,00	$ 43.500.000
3	$ 41.685	4	800,00	$ 33.348.000
PROMEDIO	**$ 34.645**			

Adicionalmente, En la página del SECOP, se encontraron los siguientes contratos de arrendamiento de otras entidades públicas en la ciudad de Bogotá, en la zona de interés para la Superintendencia:

ENTIDAD	INMUEBLE	METROS CUADRADOS	VALOR CANON MENSUAL	VALOR METRO CUADRADO	AÑO PROCESO
UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN DE VICTIMAS	Carrera 8 No 15 - 73 Piso 11 Edificio Afinsa	500	$ 20.131.765	$ 40.263	2016
UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN DE VICTIMAS	Carrera 8 No 15 - 73 Pisos 2 y 3 Edificio Afinsa	980	$ 38.412.665	$ 39.196	2016
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	carrera 4 No. 6D-84	800	$33.348.000	$41.685	2018
			Promedio M2	**$ 40.381**	

Como se puede apreciar al efectuar un comparativo de precios en la zona norte de la ciudad valor promedio del metro cuadrado esta alrededor de $60.075 y en la zona centro de $34.645, y lo consultado en el SECOP $40.381, por lo tanto, estos valores comparados con el inmueble q se encuentra arrendado en la actualidad donde el valor por metro cuadrado asciende a la suma $41.685 dadas las características del inmueble a arrendar y el espacio acondicionado para oficinas, se puede concluir que el valor del canon a pagar está dentro del rango de precios por m

2. Comparación de las condiciones de los inmuebles:

Análisis técnico:

Teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 4 No. 6D-84, barrio nueva Santa Fe; por sus condiciones de ubicación (a 500 metros de la sede de la Superintendencia Financiera), sumado a que cumple con las características técnicas, de acuerdo con la necesidad de la entidad, se encuentra en perfecto estado y la distribución de sus espacios es completamente funcional para los puestos de trabajo requeridos, el inmueble cuenta con reforzamiento estructural, el predio permite dentro de sus usos del suelo, el de oficinas.

Los espacios se adaptan a la tipología de oficina de la Superfinanciera, por su cercanía al edificio sede se facilitaría la prestación de los servicios de vigilancia y aseo y ofrece la alternativa de utilización de los parqueaderos del edifico sede sin tener que incurrir en gastos adicionales, el inmueble se encuentra ubicado en una zona de estrato 3; lo cual ofrece beneficios económicos en cuanto a tarifas de servicios públicos más bajas, en relación a los inmuebles ubicados en estratos 4, 5 y 6 analizados en el estudio de mercado. Adicionalmente, se evitarían desplazamientos para la asistencia a reuniones por parte de directivos y demás funcionarios.

Frente a la imposibilidad de que la Superintendencia pueda adquirir un inmueble (numeral g. artículo 86 del Decreto 2236 de 2017), desde el año 2017 suscribio un contrato con la firma

CONVERTOR PLUS S.A. cuyo objeto es el arrendamiento de un inmueble que se denominó segunda sede y se encuentra ubicado en la dirección antes mencionada, lo anterior con el fin de solucionar las consecuentes deficiencias de puestos de trabajo en su edificio sede principal.

En la actualidad, el área del inmueble posee la infraestructura necesaria para su normal funcionamiento, ocupada con funcionarios de la Delegatura para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia, quienes laboran en las mismas condiciones que los funcionarios de la sede principal y se paga un canon de arrendamiento mensual de $33.348.000.

La Superintendencia requiere continuar con el contrato de arrendamiento de la segunda sede teniendo en cuenta que con ella se soluciona las deficiencias de puestos de trabajo en la sede principal, además de contar con la cercanía a la misma, lo que facilita a sus funcionarios desarrollar sus actividades de manera integral sin afectar el horario laboral y así mismo utilizar las ventajas que tiene la sede principal como son los parqueadero, el servicio de vigilancia y el servicio de rutas.

Análisis económico:

Del estudio de mercado realizado, se constató que el promedio de valores por metro cuadrado, existente en la zona de interés para la entidad, es de $ 41.252; lo cual significa que el valor del metro cuadrado a pagar para el contrato que se llegare a celebrar, es inferior en un 4 % a éste promedio.

Los cánones de arrendamientos de vivienda urbana durante 2018 subirán alrededor del 5% por ciento, es decir que se elevan al mismo ritmo de la inflación causada durante el año anterior como lo estableció la Ley 820 de 2003.

La presidenta de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), María Clara Luque, precisó que este ajuste y las condiciones para hacerlo son importantes para el país donde viven en arriendo cerca de 17 millones de colombianos, tal como lo demuestran las cifras del Dane.

La directiva gremial aclaró que los arrendamientos no se incrementan todos automáticamente en enero de este año, sino cuando el contrato cumpla 12 meses de haberse firmado o del último ajuste del canon.

El aumento definido para 2018 es válido siempre y cuando éste no supere el uno por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, como lo estipula el artículo 18 de la Ley 820.

La presidenta de Fedelonjas explicó, así mismo, que los reajustes no aplican para contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para uso comercial, cuyo valor e incremento deberá acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó estipulado en el contrato de arrendamiento.

Por lo tanto, frente a la imposibilidad de que la Superintendencia pueda adquirir un inmueble (numeral g. artículo 86 del Decreto 2236 de 2017), desde el año 2017 suscribio un contrato con la firma CONVERTOR PLUS S.A. cuyo objeto es el arrendamiento de un inmueble que se denominó segunda sede y se encuentra ubicado en la dirección antes mencionada, lo anterior con el fin de solucionar las consecuentes deficiencias de puestos de trabajo en su edificio sede

principal.

En la actualidad, el área del inmueble posee la infraestructura necesaria para su normal funcionamiento, ocupada con funcionarios de la Delegatura para Protección al Consumidor Financiero y Transparencia, quienes laboran en las mismas condiciones que los funcionarios de la sede principal y se paga un canon de arrendamiento mensual de $33.348.000.

La Superintendencia requiere continuar con el contrato de arrendamiento de la segunda sede teniendo en cuenta que con ella se soluciona las deficiencias de puestos de trabajo en la sede principal, además de contar con la cercanía a la misma, lo que facilita a sus funcionarios desarrollar sus actividades de manera integral sin afectar el horario laboral y así mismo utilizar las ventajas que tiene la sede principal como son los parqueadero, el servicio de vigilanciqa y el servicio de rutas.

Por lo antes mencionado, se invitó a cotizar a la firma CONVERTOR PLUS S.A., quien es el propietario del inmueble en mención y quien presento una cotización con el mismo valor del canon mensual de arrendamiento del contrato actual.

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD (32 MESES 26 DÍAS)	VALOR MENSUAL INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	VALOR MENSUAL INCLUIDO IVA CONTRATO SF.269724-2018	VARIACIÓN PORCENTUAL VALOR MENSUAL
Tomar en arriendo un bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 6D- 84 barrio santa Bárbara de la ciudad de Bogotá.	32,26	$ 33.348.000,00	$ 1.096.037.600,00	$ 33.348.000,00	0,00%

Como se puede apreciar el valor del canon mensual se mantiene con respecto al valor del canon actual, con la anotación que el valor mensual se ajustara de acuerdo al IPC de cada año, por lo tanto, se obtiene el valor del presupuesto a partir de la cotización recibida para un periodo de 32 meses y 26 días, es importante aclarar que de acuerdo en lo contemplado en el contrato de arrendamiento, el valor del canon se incrementará de acuerdo al IPC para las siguientes vigencias fiscales, por lo tanto, para el cálculo del valor del presupuesto oficial se tiene en cuenta dichos incrementos.

De acuerdo a lo anterior, el presupuesto oficial para el arrendamiento del inmueble es de **($1.199.116.272)** incluido IVA y todos los demás costos directos e indirectos necesarios en que deba incurrir el contratista para el adecuado cumplimiento del objeto contratado, distribuidos de la siguiente manera así:

El presupuesto está distribuido por vigencias así:

- ✓ **Vigencia año 2018**, Para el período de veintiséis (26) días, del 6 al 31 de diciembre, la suma de **($28.901.600)** incluido IVA. (Canon $33.348.000)
- ✓ **Vigencia año 2019**, Para el período de doce (12) meses, la suma de **($420.184.800)** incluido IVA.(Canon +IPC 5% $35.015.400)
- ✓ **Vigencia año 2020**, Para el período de doce (12) meses, la suma de **($441.194.040)** incluido IVA. (Canon + IPC 5% $36.766.170)

- ✓ **Vigencia año 2021**, Para el período de ocho (8) meses, esto es, del 1 de enero al 31 de agosto de 2021, la suma de **($308.835.832)** incluido IVA. (Canon +IPC 5% $38.604.479).

9. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

En la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA** existe la correspondiente disponibilidad presupuestal para atender el gasto, según certificado de disponibilidad presupuestal No. 53318 del 17 de julio de 2018, expedido por el Coordinador del Grupo Financiero y de Presupuesto de la Entidad, y autorización de vigencias futuras por parte de la Dirección General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con el No. **21418** del 4 de octubre de 2018.

10. ACUERDOS COMERCIALES

N/A.

11. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato de arrendamiento será de un periodo de treinta y dos (32) meses y veintiséis (26) días contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del contrato.

12. VIGENCIA DEL CONTRATO

N/A.

13. FORMA DE PAGO

La Superintendencia pagará al contratista el valor del contrato en mensualidades anticipadas o fracción de mes. Dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.

14. CARACTERISTICAS TÉCNICAS DEL BIEN O SERVICIO O FICHA TECNICA

ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE

El espacio a arrendar debe contener con las siguientes características y requisitos:

- Contar de un área mínima de 800 metros
- Estar ubicado en la carrera 4 No. 6D – 84 de la ciudad de Bogotá.
- Contar con una red de cableado estructurado que tenga sesenta y cuatro (64) puntos dobles de red (voz y datos), corriente regulada y no regulada
- Contener mínimo quince (15) unidades sanitarias.
- Tener un área de cocineta que tenga estufa, lavaplatos y filtro de agua.
- Contar con tres (3) espacios para oficinas independientes, tipo directivo.
- Contar con capacidad para instalar en total sesenta y cuatro (64) puestos de trabajo tipo operativo en Ele para profesionales.
- Contar con un espacio para instalar una central de voz y datos que contenga un rack.
- Por tratarse de un inmueble de conservación debe estar restaurado, permanecer en óptimas condiciones y contar con reforzamiento estructural.
- Contar con servicio de energía, acueducto, telefonía.
- Acreditar anualmente el arrendador la propiedad del inmueble y el pago del impuesto predial.

CONDICIONES DEL INMUEBLE

- El inmueble debe tener dentro de sus posibles usos del suelo, el de oficina.

- El inmueble será utilizado para uso de oficina.

DOCUMENTOS A ENTREGAR POR PARTE DEL ARRENDADOR

1. Anexar certificado de tradición y libertad del inmueble a arrendar con una vigencia no superior a quince (15) días a partir de la fecha de cierre del presente proceso.
2. Anexar documento donde conste que el uso del suelo puede ser utilizado en oficinas.

15. JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal i) que hace referencia a que procede la contratación directa cuando se trata de arrendamiento o adquisición de inmuebles y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, que establece:

"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."

16. CRITERIOS DE SELECCIÓN– FORMA DE CALIFICAR

N/A

17. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Superintendencia Financiera de Colombia	PROFORMA INTERNA	A-PI-GCT-027
	RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN	Versión 4.0

Objeto Contractual: Tomar en arriendo un bien inmueble ubicado en la carrera 4 No. 6D- 84 barrio santa Bárbara de la ciudad de Bogotá.

INSTRUCCIONES PARA LA IDENTIFICACIÓN, ANALISIS, EVALUACIÓN , ASIGNACIÓN Y TRATAMIENTO DE RIESGOS EN LA CONTRATACIÓN

Anexe esta proforma a los estudios previos e incorpore esta matriz a la proforma A-PI-GCT-015, numeral 10

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quien se le asigna?	%	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona 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	Calificación total	Prioridad					¿Cómo se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Operacionales	Cambios en el marco regulatorio o normatividad aplicable al proyecto.	Genera una carga adicional a las previstas, que pueden afectar a cualquiera o a las dos partes del contrato	1	1	2	BAJO	Superintendencia Financiera		Modificar el contrato	1	2	3	BAJO	Si	Grupo de Servicios Administrativos y Grupo de Contratos	Fecha de suscripción del contrato	Vencimiento del plazo	Verificación de las normas expedidas en materia tributaria	Mensual
2	General	Externo	Ejecución	Operacionales	Imposición de nuevos tributos	Genera incremento en el pago de nuevos impuestos, por lo tanto el equilibrio economico del contratista se ve afectado.	2	2	4	BAJO	Superintendencia Financiera		Modificar contrato	1	2	3	BAJO	No	Grupo de Servicios Administrativos y Propietario	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Inspecciones mensuales	Mensual
3	General	interno	Operacional	Economicos	Propietario de los inmuebles requieren el mismo antes de la terminación del contrato	Se generan costos de traslado, reubicación de la sede, suspensión del servicio.	1	1	2	BAJO	Contratista		Modiificar el contrato y reducir las consecuencias	1	2	3	BAJO	Si	Grupo de Servicios Administrativos y Propietario	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informes de supervisorl	Trimestral
4	General	Interno	Operacional	Operacionales	Falla de estructura fisica de los inmuebles	Perturbación de la ejecución del contrato lo que conlleva a la interrupción del servicio.	1	2	3	BAJO	Contratista		Terminación anticipada del contrato	1	2	3	BAJO	Si	Grupo de Servicios Administrativos y Grupo de Contratos	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informe del supervisor	Trimestral
5	0	Interno	Ejecución	Operacionales	Problemas de orden público que atenten contra la integridad de los inmuebles	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por parte del contratista.	2	2	4	BAJO	Contratista		Modiificar el contrato y reducir las consecuencias	1	2	3	BAJO	Si	Grupo de Servicios Administrativos y Grupo de Contratos	Inicio de la ejecución del contrato	Vencimiento del plazo	Informe del supervisor	Trimestral

Probabilidad

Categoria

Catagoria	Valoración
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
Probable (probablemente va a ocurrir)	4
Casi cierto (ocurre en la mayoria de circunstancias)	5

Impacto del Riesgo

Categoria	Valoración
Insignificante	1
Menor	2
Moderado	3
Mayor	4
Catastrófico	5

Valoración del Riesgo

Catagoria	Valoración	Insignificante 1	Menor 2	Moderado 3	Mayor 4	Catastrófico 5
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi cierto (ocurre en la mayoria de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

Categoria del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoria
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

18. MECANISMOS DE COBERTURA	
De acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y obligaciones del contrato, se establecen los siguientes mecanismos de cobertura:	
AMPAROS CUBIERTOS	El Contratista a su cargo deberá constituir a favor de la Superintendencia, una garantía a través de i) Contrato de seguro contenido en una póliza, ii) Patrimonio autónomo o iii) Garantía Bancaria, que ampare los riesgos que a continuación se enumeran: **a) Cumplimiento del contrato:** Para cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; y (c) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con una vigencia igual plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses mas. **b)** Responsabilidad Civil Extracontractual: Para garantizar la responsabilidad civil frente a terceros, derivada de la ejecución del contrato, en cuantía equivalente a trescientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (300 SMMLV) al momento de la expedición de la póliza y con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato. **NOTA:** El contratista se obliga a ajustar la garantía a la fecha de inicio del contrato y a ampliar, modificar y prorrogar la misma, en el evento en que lo solicite la SUPERINTENDENCIA, se aumente el valor del contrato o se prorrogue o suspenda su vigencia.
En atención a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.3.1.3 del Decreto 1082 de 2015, le es pertinente la división de la(s) garantía(s) al presente proceso. SI __ NO _**X**_, señálelas por etapa:	
19.SUPERVISIÓN	
La Superintendencia ejercerá la supervisión del contrato a través del Coordinador del Grupo de Servicios Administrativos y el (los) funcionario(s) que éste designe, según el caso, quien(es) será(n) responsable(s) de: 1) Velar porque el objeto del contrato cumpla con las condiciones, características y valores ofrecidos por el contratista en su propuesta; 2) Velar porque se cumplan las obligaciones surgidas del contrato; 3) Verificar que la calidad del objeto contractual sea óptima; 4) Expedir oportunamente las constancias de cumplimiento a satisfacción para efecto de los pagos; 5) Presentar en forma oportuna informes al Grupo de Contratos de la Entidad, según lo indicado en la Resolución “por la cual se establecen las funciones de los supervisores internos de contratos”, expedida por el Superintendente Financiero; 6) Dar cumplimiento a los deberes, facultades y responsabilidades de los supervisores previstos en la Ley 1474 de 2011.	

7) Informar sobre el cumplimiento de las obligaciones posteriores, una vez vencidos los términos de las garantías o las condiciones de las disposiciones finales del contrato.

20. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA (ARRENDADOR)

1) Cumplir con el objeto contratado en el tiempo y forma establecida, de conformidad con las características técnicas establecidas en el presente proceso.
2) Garantizar el adecuado funcionamiento de las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de seguridad para el uso del inmueble.
3) Mantener el inmueble en perfecto estado de servicio para el fin que ha sido arrendado, dando respuesta a los daños que surgieren en un periodo no mayor a dos (2) horas.
4) Realizar el pago oportuno de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble.
5) Librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble arrendado
6) Realizar reparaciones o mejoras necesarias en el tiempo oportuno, a excepción de las locativas.
7) Efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de los materiales del inmueble a arrendar sin generar costo alguno al arrendatario.
8) Rembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que haya efectuado, siempre y cuando éste último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al ARRENDADOR para que éste las hubiere hecho por su cuenta.
9) Recibir el valor del canon acordado con el arrendatario en mensualidades anticipadas, esto es, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, durante el tiempo que el inmueble este arrendado.