1. GENERALIDADES	
Fecha de Elaboración del Estudio:	Enero 13 de 2022
Secretaria Solicitante:	Secretaría General y Desarrollo Institucional
Proceso de Selección:	Directa
Naturaleza	Arrendamiento

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

El municipio de Mosquera requiere para el desarrollo de sus actividades, en cumplimiento de las funciones institucionales inherentes a su objeto legal y naturaleza jurídica, garantizar a través de la Secretaría General y Desarrollo Institucional los espacios requeridos para la ejecución de las labores administrativas, que para el caso corresponde a la Secretaría de Gobierno.

La misión de dicha secretaría se orienta a la planeación, dirección y coordinación de las políticas y planes estratégicos sectoriales relacionados con los asuntos Políticos y de Gobierno a nivel municipal, a participación comunitaria y las relaciones interinstitucionales. Su propósito general se dirige al desarrollo de la gestión administrativa del Sector Gobierno a nivel Municipal y de la Secretaría para garantizar la participación comunitaria, la protección de los derechos humanos y del espacio público.

Toda vez que se está llevando a cabo el proceso de construcción del nuevo centro administrativo municipal en el lote contiguo al actual palacio municipal, y con el fin de mitigar el riesgo en las oficinas colindantes con la obra, se hace necesario generar la reubicación de una de las dependencias que se encuentran dentro del palacio con el fin de reorganizar las oficinas que deben permanecer en el actual edificio, de tal forma que toda la zona colindante con la obra este vacía o no cuente con personal permanente, y que, a través del Decreto 363 de 2021, se reformó la anterior estructura administrativa de la Alcaldía de Mosquera y se dio paso a la creación de nuevas secretarías, oficinas, comisarías e inspecciones y que se debe garantizar el espacio físico para el funcionamiento de dichas dependencias y el desarrollo de las actividades de los funcionarios que allí laboran, en tanto se cuentan con los espacios propios para la ubicación del personal, se requiere un nuevo espacio de funcionamiento.

Que mediante Acuerdo Municipal No. 03, del 4 de junio de 2020, se adoptó el Plan de Desarrollo Juntos Hacia el Futuro 2020-2023, en el cual se estableció como meta del cuatrienio la construcción de una sede administrativa para el nivel central de la Alcaldía de Mosquera, proceso que se encuentra actualmente en desarrollo y que produjo la reubicación de varias oficinas que tuvieron que ser demolidas y reubicadas a causa del proyecto en mención.

Visto lo anterior, y teniendo en cuenta que la administración no cuenta con espacios propios suficientes para la reubicación temporal de la Secretaría de Gobierno, en tanto se lleva a cabo el proceso constructivo del centro administrativo municipal, se requiere el arrendamiento de un bien inmueble, que cumpla con las características de infraestructura necesaria para que funcione la oficina en mención, por ello es necesario realizar contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble de la Oficina 301, ubicada en la Carrera 2 No. 3-16, Parque Central - Centro de Negocios - Propiedad Horizontal, del centro del municipio de Mosquera. Este inmueble cuenta con las instalaciones adecuadas que permiten el acceso a la población en general para la atención de sus necesidades.

Por lo anterior, y observando que no se cuenta con la infraestructura requerida, se hace necesaria la suscripción de un contrato de arrendamiento para que sea destinado al funcionamiento de la Secretaría de Gobierno de la Alcaldía de Mosquera, Cundinamarca.

Factores de Selección:	Estudio de acuerdo con las condiciones del mercado.

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS

Modalidad de Selección de Contratista: Directa

Fundamento jurídico de la modalidad de contratación: Esta contratación se realizará en la aplicación de lo establecido en la Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015 en su artículo **2.2.1.2.1.4.11.** que al tenor literal establece; "*Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:*

1. Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública.

4. DESCRIPCION CONTRACTUAL

Objeto del Contrato	Arrendamiento de la Oficina 301, ubicada en la Carrera 2 No. 3-16, Parque Central - Centro de Negocios de Mosquera, destinada para el funcionamiento de oficinas de la administración municipal - Secretaría de Gobierno.

Línea del plan de adquisiciones: 529

Clasificación UNSPSC: El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código de clasificación de bienes y servicios:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	1 nivel	2 nivel	3 nivel	4 nivel
	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.	80000000	80130000	80131500	80131502

.

OBLIGACIONES POR PARTE DEL ARRENDADOR:

1.- Entregar el inmueble en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
2.- Librar al arrendatario de cualquier perturbación en el goce del inmueble.

3.- Realizar todas las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en buen estado; a menos que se hayan ocasionado por mal uso del inmueble.
4.- Cumplir con todas y cada una de las especificaciones enunciadas en su propuesta, la cual hace parte del contrato, para todos los efectos legales.
5.- Las demás necesarias para el buen cumplimiento del contrato y de acuerdo a la normatividad tanto interna como externa para ejecución de contratos de esta naturaleza.

OBLIGACIONES POR PARTE DE LA ALCALDIA:

1.- Pagar mensualmente, en forma anticipada y previa presentación de la factura correspondiente, los cánones de arrendamiento en el lugar y cantidad convenidos en el contrato.
2.- Pagar oportunamente los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo y energía eléctrica.
3.- Gozar del inmueble según los términos y espíritu del contrato.
4.- Velar por la conservación del inmueble.
5.- Restituir el inmueble a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue entregado y ponerlo a disposición del arrendador.
6.- Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el arrendador de conformidad con las condiciones y términos del contrato.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Cincuenta y seis millones de pesos MCte ($ 56.000.000).

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del presente contrato será de siete (7) meses, contados a partir del acta de inicio. La vigencia del contrato será la misma del plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.

FORMA DE PAGO: El municipio de Mosquera pagará al ARRENDADOR en siete (7) pagos, por valor de ocho millones de pesos MCte ($8.000.000) cada uno, los cuales se pagarán mes anticipado. Una vez realizado todos los pagos se procederá a la suscripción del acta de liquidación final firmada por el contratista y el supervisor del contrato.

LUGAR DE DESARROLLO DEL CONTRATO: Municipio de Mosquera, Cundinamarca.

SUPERVISIÓN: Mary Luz Manzano Uribe / Secretaria General y Desarrollo Institucional

5. DESCRIPCIÓN FINANCIERA

Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP)	No. 2022000244	Valor: $ 56.000.000

6. GARANTÍAS

ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS

Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.*

Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, y por el valor destinado a la contratación del servicio, la administración municipal no exige el amparo de riesgo porque el servicio se paga una vez realizada la prestación del servicio, en caso de no existir el cumplimiento y la calidad del mismo, no se efectuara el pago correspondiente, por lo anterior NO se hace necesario amparar los riesgos.

7. BANCO DE PROYECTOS

Nombre del proyecto: NA

Número BPIN: NA

8. MATRIZ DE RIESGO

N	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

1	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	RIESGO OPERACIONAL	Incumplir el cronograma	Imprevisión de las áreas de origen	3 Posible	2 menor	5	Riesgo medio	Alcaldia de Mosquera	Hacer seguimiento con las dependencias que intervinieron en la estructuración del proceso con el fin de agilizar las gestiones internas para poder cumplir con la fecha requerida para la ejecución contractual	1 raro	1 insignificante	2	Riesgo bajo	SI	Alcaldia de Mosquera	A partir de la radicación de la carpeta contractual	Hasta la creación del proceso de contratación en el SECOP II	Comunicación constante con las dependencias involucradas en el proceso	A partir de la radicación de la carpeta contractual
2	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	RIESGOS OPERACIONALES	Imprecisiones al elaborar los estudios previos.	El estudio previo no refleja los objetivos y el alcance de la contratación	2 improbable	2 menor	4	Riesgo bajo	Alcaldia de Mosquera	Establecer con claridad la necesidad, el objeto, alcance, experiencia y formación del contratista, plazo, etc. requeridos para ejecutar el objeto del contrato	1 raro	2 Menor	3	Riesgo bajo	SI	Alcaldia de Mosquera	A partir de la radicación de la carpeta contractual	Hasta la creación del proceso de contratación en el SECOP II	Revisión por el equipo profesional asignado de cada dependencia	Al momento de la suscripción del acta de inicio
	GENERAL	INTERNO	PLANEACION	RIESGOS OPERACIONALES	Presentar Inhabilidades e incompatibilidades	Que el contratista se encuentre incurso en una o varias causales de inhabilidad o incompatibilidad	1 Raro	2 Menor	3	Riesgo bajo	Alcaldia de Mosquera	Verificar multas en el RNMC, antecedentes disciplinarios, fiscales y de policía en las correspondientes páginas web.	1 raro	1 insignificante	2	Riesgo bajo	SI	Alcaldia de Mosquera	A partir de la revisión precontractual de los documentos del contratista	Hasta la creación del proceso de contratación en el SECOP II	El supervisor revisara los documentos del futuro contratista	Una sola vez, al inicio de la etapa de selección
2	GENERAL	INTERNO	EJECUCION	RIESGOS OPERACIONALES	incumplimiento por parte del contratista en el desarrollo de sus obligaciones	incumplimiento del contrato	1 raro	4 mayor	5	Riesgo medio	Alcaldia de Mosquera	Acompañamiento desde el área juridica respecto al proceder que se debe implementar en caso de la materialización del riesgo	1 raro	2 improbable	3	Riesgo bajo	SI	Alcaldia de Mosquera	Una vez se realice las respectivas recomendaciones y acuerdos entre las partes	Finalizado y ejecutado las obligaciones contractuales	El supervisor realiza el respectivo seguimiento a la ejecución contractual	Según la ejecución establecida en el contrato

9. FIRMAS AUTORIZADAS

Mary Luz Manzano Uribe
Secretaria General y Desarrollo Institucional

Elaboró: Andrés Rojas A. / PE