ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

1. INFORMACIÓN GENERAL		
1.1 NOMBRE DEL PROGRAMA:	NA	
1.2 NOMBRE DEL PROYECTO:	NA	
1.3 CÓDIGO SSEPI:	NA	
1.4 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL		
1.4.1 NOMBRE IMPUTACION PRESUPUESTAL:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES NO RESIDENCIALES	
1.4.2 CÓDIGO DEL RUBRO:	2.1.2.02.02.007.01	
1.4.3. FUENTE	ICLD – 1.1.1.0.00.01	
1.5 COMPONENTE (S) DEL PROYECTO:	NA	
1.6 ACTIVIDAD(ES) DEL PROYECTO:	NA	
1.7 PRODUCTO DEL PROYECTO:	NA	
1.8 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR:	N.A	
1.9 POBLACION BENEFICIADA CON EL OBJETO A CONTRATAR CON ENFOQUE DIFERENCIAL:	414 servidores públicos con vinculación legal y reglamentaria y 78 trabajadores oficiales con vinculación contractual laboral de la planta global de la Alcaldía de Yopal Casanare.	
1.10 EMPLEOS ESTIMADOS EN LA INVERSION:	DIRECTOS: 1	INDIRECTOS:1

2. ANALISIS Y DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25, numerales 7 y 12, de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para contratar directamente a título de arriendo un inmueble.

La Constitución Política prevé en el artículo 2° como fines del Estado *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad General y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación."*

En desarrollo de lo anterior, la Ley 80 de *1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración pública"*, establece en su artículo 3 los Fines de la Contratación Estatal, indicando que

> *"Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos,* ***las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines***.

Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones." (Énfasis fuera de texto).

En tal sentido, el presente estudio previo es un instrumento de que se vale la Administración Municipal de Yopal para cumplir los cometidos estatales.

En consecuencia, para realizar los fines del Estado, la Alcaldia de Yopal requiere bienes, servicios y obras que se obtinen mediente la contratación, por lo que, de acuerdo a la Corte Constitucional (Sentencia C-449 de julio 9 de 1992), ***"(...) el estudio de la contratación estatal debe inscribirse en los principios axiológicos del Estado Social de Derecho, que irradian todas las disposiciones contractuales previstas en la Constitución".*** (Énfasis fuera de texto).

Enunciación que al aplicarse al ámbito precontractual significa que todos los estudios previos de la entidad deben estar encaminados a la satisfación de las necesidades o el amparo y protección del interés general, que se resume en una relación entre el objeto a contratar y el interés público.

La referida Ley 80 de 1993, en su artículo 25 desarrolla el Principio de Economía de la contratación estatal indicando que

"En virtud de este principio:

(...) 7o. La conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

(...)Previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda."

En desarrollo de lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"(Modificado por el Art. 1 del Decreto 399 de 2021), regula lo refeente a los estudios y documentos previos, indicando que

"(...) son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato. Estos deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.

2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.

5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.

6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación.

8. La indicación de sí el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial. El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía".

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del referido Decreto 1082 de 2015. Regula lo concerniente al arrendamiento de bienes inmuebles, indicanco que

"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".

Por otra parte, ell artículo 315, de la norma superior señala las atribuciones del alcalde, "1. *Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo.(...) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo*".

En desarrollo de lo anterior, la Ley 136 de 1994 "*por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios*", en su artículo 91 (modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012), regula las funciones del alcalde municipal, indicando que "*Los alcaldes ejercerán las funciones que les asigna la Constitución, la ley, las ordenanzas, los acuerdos y las que le fueren delegadas por el Presidente de la República o gobernador respectivo*".

Además de las funciones anteriores, los alcaldes tendrán las siguientes: *"(...) d) En relación con la Administración Municipal: 1* ***Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo****; representarlo judicial y extrajudicialmente."* (Énfasis fuera de texto).

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

De acuerdo al diagnóstico efectuado para la construcción del Plan de Desarrollo Yopal, Ciudad Segura 2020-2013, se logró determinar en el titulo 1.5.4 denominado EQUIPAMIENTO MUNICIPAL E INFRAESTRUCTURA URBANISTICA, que la administración municipal

> "(…) *cuenta con edificaciones de carácter institucional, clasificados como Equipamiento Municipal, en los que se realizan actividades de tipo administrativo, prestación de servicios de bienestar social y actividades económicas, los cuales, clasifican de acuerdo al POT, en equipamientos a escala local, a escala zonal y urbana y escala regional. En cuanto a equipamientos a escala zonal y urbana y regional se dispone de equipamientos de tipo administrativo como: Palacio municipal, sede Secretaria de Educación y acción Social y sede de funcionamiento Secretaria de Transito; igualmente, se dispone de equipamiento de tipo cultural como la ubicada en el parque resurgimiento, casa Cultura, Triada y Casa Museo. En estos equipamientos predomina la necesidad de realizar mantenimientos y adecuaciones locativas periódicas;* ***ampliación y mejoramiento de la capacidad instalada;*** *actualización tecnológica y de redes de telecomunicaciones, dotación de mobiliario; es decir,* ***que existe la necesidad de disponer de más y mejores espacios institucionales****, reforzando lo existente y definiendo alternativas para la unificación y centralización de la administración municipal". (Énfasis fuera de texto)*

Igualmente, en su título 1.6.2 denominado BAJA CAPACIDAD DE GESTIÓN, ORGANIZACIÓN Y LIDERAZGO INSTITUCIONAL estableció que

> "*Los espacios en las diferentes dependencias de la administración municipal no son funcionales,* ***se presenta hacinamiento de personal dificultando el confort requerido para el trabajo y la atención de la comunidad****. Igualmente, la infraestructura presenta deterioro y no cumple con la normatividad de construcción actual, además se presenta dispersión de dependencias, que afecta la gestión y el trabajo armónico de la administración municipal.*"

Por lo anterior, dentro del PLAN DE DESARROLLO 2020-2023, YOPAL CIUDAD SEGURA, existe el programa denominado "YOPAL CAPACIDAD INSTITUCIONAL FORTALECIDA" cuyo alcance comprende

> *"El fortalecimiento institucional es uno de los pilares fundamentales para alcanzar la visión y objetivos del plan de desarrollo, por consiguiente, la gestión se enfocará a la modernización institucional, a la implementación de nuevos modelos de gestión y objetivos administrativos que respondan a las necesidades de una administración pública moderna, eficaz y eficiente. Para lograr estos cambios, es necesario fortalecer e implementar aspectos como: (…) una estrategia de mejoramiento, ampliación, adquisición, adecuación y dotación de espacios físicos e inmuebles para una óptima funcionalidad de la administración Municipal (…)"*

Igualmente, en el Informe de Inspecciones de Higiene y Seguridad realizado por la Profesional Universitaria, Código 219, Grado 04, y la Subsecretaría de Talento Humano, se evidencia a través de lo escrito como en registros fotográficos que no se cuenta con puestos de trabajo adecuados, ni con los elementos o herramientas necesarias para la ejecución de las tareas y que el hacinamiento es evidente en casi todas las dependencias.

Es importante resaltar la problemática referente a la higiene y seguridad ocupacional, la cual en estos momentos es más crítica aun, ya que sumado al hacinamiento constante del personal de planta como el

contratado, se debe tener en cuenta los protocolos establecidos para evitar la propagación del virus denominado COVID19, y dentro ellas principalmente se encuentra el distanciamiento social entre las personas.

Otro aspecto importante es que en la actualidad en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Yopal cursa en contra del Municipio de Yopal, la Acción Popular radicada bajo el No 2018-00259-00, en la que se enfatiza las condiciones en las que se encuentra el actual mobiliario y las condiciones de espacios reducidos o hacinamientos presentados para el personal en cumplimiento de sus labores.

De conformidad con lo anterior, se hace evidente que la Alcaldía de Yopal no cuenta con una infraestructura suficiente para albergar los múltiples procesos que demanda la administración municipal, razón por la cual, en la actualidad se encuentra vigente el contrato de arrendamiento N° 1001.84.2417.2021 suscrito entre la administración municipal y la Cámara de Comercio de Casanare cuyo objeto es "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE YOPAL", y el cual tiene como fecha de vencimiento del plazo contractual para el día 10 de septiembre de 2022.

CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD

La Cámara de comercio de Casanare en el año 2015 realizó un estudio denominado ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE YOPAL, y entre sus datos estadísticos se encontró a personas naturales que tienen bienes raíces para alquilar prefieren transar directamente y sus resultados fueron los siguientes

3. RESULTADOS DE LA EMI

CÁMARA DE COMERCIO CASANARE

OFERTA INMOBILIARIA ALQUILER

Alquilada en el último semestre

Comuna	Apartamentos		Casas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)
1	23	$ 15.180	20	$ 8.485	5	$ 28.989		
2	32	$ 15.953	9	$ 10.784	4	$ 43.377		
3	41	$ 13.500	30	$ 14.000				
4	153	$ 12.938						
5	4	$ 11.253	3	$ 10.852				
6			1	$ 6.500				
7								
Total	**253**	**$ 13.588**	**63**	**$ 11.521**	**9**	**$ 35.384**		

Un apartamento promedio (93,6 m2) costó $1.272.000 en Yopal durante 2015-I. Una casa (184,3 m2): $2.123.300

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

3. RESULTADOS DE LA EMI

OFERTA INMOBILIARIA USADA

En alquiler

Comuna	Apartamentos		Casas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)
1	60	$ 11.140	10	$ 10.077	2	$ 27.857	30	$ 26.798
2	47	$ 11.553	22	$ 10.855	11	$ 42.353	19	$ 28.232
3	31	$ 10.500	5	$ 10.300			2	$ 18.083
4	18	$ 9.938	3	$ 9.027			2	$ 31.675
5	7	$ 9.253	3	$ 9.023			4	$ 21.363
6			2	$ 7.583				
7	7	$ 10.350	2	$ 12.792			1	$ 70.000
Total	170	$ 10.900	47	$ 10.340	13	$ 40.123	58	$ 27.505

Un apartamento promedio (93,6 m2) se ofrece en $1.020.000 en Yopal durante 2015-II (-19,8% de lo transado).
Una casa (184,3 m2): $1.906.000 (-10,2% de lo transado en 2015-I). Oficinas: -13,4%

ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SATISFACEN LAS NECESIDADES IDENTIFICADAS Y LAS OPCIONES DE ARRENDAMIENTO

Las actividades del Despacho del Alcalde, la Secretaría Privada, Oficina de Control Interno de gestión, Oficina Asesora de Comunicaciones, La Unidad de Contratación adscrita a la Oficina Asesora Jurídica, y parte de la Secretaría de Gobierno, se deben llevar a cabo en instalaciones adecuadas tanto para el desarrollo de actividades propias de la administración pública como para la atención de usuarios.

Debido a tal situación, se requiere de un inmueble que reúna las condiciones físicas necesarias para albergar el personal, permitir el reposo, uso y guarda adecuado del archivo de gestión del área y por ende una eficiente y oportuna prestación del servicio y para llevar a cabo estas labores de la mejor manera, es necesario que sus instalaciones se ubiquen en un sitio cercano al edificio principal de la Alcaldía Municipal, con el fin de brindar una atención ágil y oportuna a cada uno de los ciudadanos del Municipio de Yopal.

Por otra parte, el Consejo Municipal de Política Fiscal de Yopal - COMFIS concedió la aprobación de asumir vigencias futuras ordinarias y excepcionales con cargo a los recursos de la vigencia 2023, como consta en Acta No. 13 del 06 de junio de 2022, soportada en las solicitudes presentadas por las unidades ejecutoras y viabilizadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Por lo anterior y en atención a que el presente contrato supera la vigencia fiscal 2022, mediante el Acuerdo Municipal No. 006 del 27 de julio de 2022, el Concejo Municipal de Yopal, autorizó al Alcalde del Municipio de Yopal, para asumir compromisos de vigencias futuras ordinarias, a cargo del presupuesto de la vigencia fiscal 2023. En consecuencia, en el artículo segundo, la entidad edilicia colegiada determinó

"Autorizar al alcalde del Municipio de Yopal - Casanare para asumir compromisos de vigencias futuras ordinarias hasta la suma de CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($107,400,000.oo) con cargo al presupuesto de gastos de funcionamiento de la vigencia fiscal 2023 de conformidad con el siguiente detalle:

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

Gasto	Detalle de la actividad a Ejecutar	Apropiación 2022			Vigencia Futura	Total, Gasto	Monto 2022% >= 15% Monto 2023
		Rubro	Fuente	Valor	2023		
Arrendamiento de inmuebles no residenciales	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL.	2.1.2.02.02.007.01	1.2.1.0.00.01 Inaresos corrientes de Libre Destinación	32,633,333.00	107,400,000.00	140,033,333	30%

Es de anotar que actualmente en dicho inmueble tomado en arriendo se encuentran funcionando las siguientes dependencias: 1) Despacho del Alcalde. 2) La Secretaría Privada. 3) Oficina de control Interno de Gestión 4) Oficina Asesora de Comunicaciones Prensa. 5) La Unidad de Contratación adscrita a la Oficina Asesora Jurídica; 6) Parte de la Secretaría de Gobierno; oficinas y secretarias que son de vital importancia para los procesos misionales de la administración municipal.

Razón por la cual, se estima conveniente, oportuno y necesario continuar de manera ininterrumpida con el arrendamiento de un bien inmueble para el normal funcionamiento de algunas dependencias de la administración municipal de Yopal, en las mismas condiciones presentadas a la fecha, es decir, en el mismo lugar (antiguo edificio de sede de la Cámara de Comercio de Casanare); toda vez que el edificio ya es conocido por los usuarios y es un sitio estratégico por su cercanía con la sede central; como también que para la administración resulta oneroso realizar el traslado de las oficinas que funcionan en dicho inmueble, dentro de las cuales encontramos la del despacho mismo alcalde, lo cual ocasionaría la paralización de sus trámites y procesos misionales, ya que habría nuevamente hacer la reorganización de estas áreas, adecuando los espacios nuevamente, cambios de puntos de red y servicios de internet, entre otros aspectos por los cuales la entidad no ve conveniente su traslado a otro bien inmueble.

3. OBJETO A CONTRATAR:

3.1. OBJETO DEL CONTRATO:

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL,

3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

CODIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Conceder el uso y goce al municipio del inmueble que se oferte, el cual, debe cumplir con los requisitos de propiedad como son: (tributarios, legales y físicos) anexos a la cotización a allegar.
2. Realizar las reparaciones locativas a que haya lugar, por el deterioro normal de su uso, y en eventos en que los daños no sean imputables al arrendatario, los cuales, deberá realizar dentro de un término no superior a tres (3) días siguientes al requerimiento que efectué el supervisor, de requerirse la reparación con carácter urgente, el arrendador deberá realizarlas de manera inmediata.
3. No entregar duplicado de las llaves de los inmuebles a ninguna persona diferente al supervisor

Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

4. El uso y gocé será exclusivo del contratante y el contratista no podrá utilizarlo mientras dure la ejecución del contrato; de vulnerar esta obligación se dará por terminado el contrato de arrendamiento; así mismo, autoriza al supervisor para que éste cambie las guardas de los inmuebles a entregar al arrendatario, de así requerirlo el supervisor de lo cual, se dejará constancia por escrito.
5. Asumir los costos de legalización, perfeccionamiento del contrato que pretende celebrarse.
6. Cumplir con la obligación de estar afiliado al sistema de seguridad social integral.
7. Cumplir todas las obligaciones que como arrendador señala el código civil y código de comercio.

3.4 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO (ARRENDATARIO):

1. Cancelar mediante actas parciales mensuales el canon de arrendamiento por el valor del mismo, en las condiciones establecidas en la forma de pago.
2. El arrendatario asumirá el pago de los servicios públicos, tales como: agua, alcantarillado, aseo y energía eléctrica los cuales se deberán pagar oportuna y totalmente desde la fecha en que inicie el arrendamiento y hasta la terminación del mismo.
3. Restituir el inmueble al arrendador al terminar el contrato que llegue a suscribirse, o sus prorrogas, en el mismo estado en el que los recibe, excepto por el deterioro normal de su uso.
4. Efectuar las reparaciones locativas, que le sean imputables con respecto a daños generados por el mal uso de los mismos.
5. Mantener todos los espacios del inmueble en buen estado y aseo permanente.
6. Cumplir todas las obligaciones que como arrendatario señala el código civil y código de comercio.

Parágrafo 1: el arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble, sin permiso previo y escrito del arrendador; no obstante, en el evento en que se requiera realizar reparaciones, el supervisor deberá solicitar autorización por escrito del arrendador.

Destinación: el arrendatario durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble para el Funcionamiento de diferentes oficinas propias de la Alcaldía Municipal de Yopal.

Parágrafo 2: Al restituir el inmueble, el supervisor del contrato del arrendamiento, deberá entregarlo mediante acta, en la cual, se señalará las condiciones del mismo, lo cual se reflejará en el acta de liquidación del respectivo contrato.

3.5 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR

Se requiere contratar el arrendamiento del bien inmueble donde actualmente funcionan algunas dependencias de la administración municipal incluido el despacho del señor alcalde

Dicho inmueble se encuentra ubicado en la Calle 17 No. 14 – 05 / 21 de la ciudad de Yopal (Antigua Cámara de Comercio de Casanare)

Área construida de 659,86 M2
Cuenta con 8 parqueaderos para vehículos y 18 para motocicletas señalizados
Energía trifásica
Red regulada
UPS de respaldo de 50 KVA
Oficinas con ventilación natural e iluminación led
Edificio de 4 pisos
Piso 1 (5 oficinas) con acceso independiente
Piso 2 (6 oficinas, cuarto de aseo, cafetería y batería de baños)
Piso 3 (2 salas de juntas, 2 oficinas independientes, 1 oficina principal, recepción, 2 baños)

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

Piso 4 (Oficina principal con iluminación dimerizable, terraza o salón exterior y 2 baterías de baños) Se pretende tomar en arriendo el bien inmueble de propiedad de la Cámara de Comercio ubicado en la Calle 17 No. 14 – 05 / 21 de la ciudad de Yopal (Antigua Cámara de Comercio de Casanare), para ello se anexan los certificados de libertad y tradición y escrituras públicas correspondientes.	
3.4. TIPOLOGIA DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO
3.5. PLAZO DE EJECUCIÓN	Un (1) año, tres (3) meses y un (01) día, contados a partir del acta de inicio
3.6. LUGAR DE EJECUCIÓN	Municipio de Yopal
3.7. FORMA DE PAGO	El municipio de Yopal, cancelara el valor del contrato de arrendamiento, así: A) Mediante un (1) acta parcial por valor de CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SESICIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE (5.636.667) incluido IVA, previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social por el canon de los diecinueve (19) días del mes de septiembre de 2022. B) Mediante tres (3) actas parciales por valor de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($8.900.000) incluido IVA, cada una, previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social, por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2022. C) Mediante once (11) actas parciales por valor de para un valor el canon mensual de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE ($9,400,180) incluido IVA, cada una, previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social, por los meses de enero a noviembre de 2023 y un pago final con acta de liquidación correspondiente a la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($3.760.072) incluido IVA, pago que se realizara previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social.
3.8. SUPERVISIÓN	Dirección de Servicios Administrativos de la Secretaria General del municipio.

3.9. SOPORTE TÉCNICO

Se requiere contratar el arrendamiento del bien inmueble donde actualmente funcionan algunas dependencias de la administración municipal incluido el despacho del señor alcalde

Dicho mueble se encuentra ubicado en la Calle 17 No. 14 – 05 / 21 de la ciudad de Yopal (Antigua Cámara de Comercio de Casanare)

Área construida de 659,86 M2
Cuenta con 8 parqueaderos para vehículos y 18 para motocicletas señalizados
Energía trifásica
Red regulada
UPS de respaldo de 50 KVA
Oficinas con ventilación natural e iluminación led
Edificio de 4 pisos
Piso 1 (5 oficinas) con acceso independiente
Piso 2 (6 oficinas, cuarto de aseo, cafetería y batería de baños)
Piso 3 (2 salas de juntas, 2 oficinas independientes, 1 oficina principal, recepción, 2 baños)
Piso 4 (Oficina principal con iluminación dimerizable, terraza o salón exterior y 2 baterías de baños)

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

Se pretende tomar en arriendo el bien inmueble de propiedad de la cámara de comercio ubicado en la Calle 17 No. 14 – 05 / 21 de la ciudad de Yopal (Antigua Cámara de Comercio de Casanare), para ello se anexan los certificados de libertad y tradición y escrituras públicas correspondientes.

3.10. SOPORTE JURIDICO

En virtud de !o consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la ALCALDÍA DE YOPAL está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El artículo 13 ibídem señala que: *"(...)* ***los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2º del presente estatuto se regirán por las disposiciones comercia/es y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley****(. . .)"* (Énfasis fuera de texto).

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto,* ***previstos en el derecho privado o en disposicíones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad*** *(...)* " (Énfasis fuera de texto).

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita regula el contenido del Contrato Estatal preceptuando lo siguiente:

> *"Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.*
>
> *Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.*
>
> *En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración."*

La Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", establece en el artículo 2, numeral 4, literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece lo siguiente:

> *«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 /as condiciones de /os 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 púbtice.»*

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Acorde con lo que se determina en el artículo 1982 del Código Civil Colombiano, son obligaciones del contrato de arriendo de bienes inmuebles: la entrega al arrendatario del bien; el mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del artículo 1987 del citado código.

Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 del C.C. establece como causales de expiración del arrendamiento de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia de juez en los casos previstos en la ley.

El artículo 1974 del mismo estatuto, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la acción de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

3.11. SOPORTE AMBIENTAL

N.A

4. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, la Secretaria de General Municipal de Yopal con el fin de conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, realiza el presente análisis del sector.

La Alcaldía de Yopal realizó el análisis del mercado, a partir de características mínimas a través del precio histórico de contratos celebrados con objetos iguales o similares a los solicitados por la administración municipal, con el fin de mantener un precio normalizado para esta zona del país y establecer un valor integral incluyendo las variables que inciden en la prestación del servicio.

Razón por la cual se procedió a realizar las siguientes consultas en el SECOP de lo que ha contratado la alcaldía de Yopal referente a arrendamientos:

VIGENCIAS	**2021**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
PROCESO No.	MYCA-SG-CD-0204-2021

CCC
ISO 9001
Certificate No
LAT - 0969

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE YOPAL
AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS	N.A
VALOR DEL CONTRATO	$ 95.500.000
FORMA DE PAGO	MENSUALIDADES POR VALOR DE $8.500.000. DEL 11 DE OCTUBRE DE 2021 AL 10 DE ABRIL DE 2022 Y MENSUALIDADES POR VALOR DE $8.900.000 DEL 11 DE ABRIL AL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2022.
NUMERO DE CONTRATO	1001.84.2417.2021
PLAZO DEL CONTRATO	11 MESES
PRESUPUESTO	$ 95.500.000
CONTRATISTA	CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE
GARANTIAS EXIGIDAS	CUMPLIMIENTO

VIGENCIAS	**2020**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
PROCESO No.	MYCA-SG-CD-0117-2020
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE YOPAL
AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS	N.A
VALOR DEL CONTRATO	$ 93.500.000
FORMA DE PAGO	MENSUALIDADES POR VALOR DE $8.500.000.
NUMERO DE CONTRATO	1001.84.1828.2020
PLAZO DEL CONTRATO	11 MESES
PRESUPUESTO	$ 93.500.000
CONTRATISTA	CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE
GARANTIAS EXIGIDAS	CUMPLIMIENTO

VIGENCIAS	**2020**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
PROCESO No.	1001.84.0001.2020
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS	N.A
VALOR DEL CONTRATO	$ 85.000.000
FORMA DE PAGO	MENSUALIDADES POR VALOR DE $8.500.000.
NUMERO DE CONTRATO	1001.84.0001.2020
PLAZO DEL CONTRATO	10 MESES
PRESUPUESTO	$ 85.000.000
CONTRATISTA	CAMARA DE COMERCIO DE CASANARE
GARANTIAS EXIGIDAS	CUMPLIMIENTO

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

VIGENCIAS	**2019**
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	1001.84.385.2019
OBJETO DEL CONTRATO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBABANO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DEPENDENCIAS DEL ARCHIVO GENERAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
AUTORIZACIONES, PERMISOS O LICENCIAS	N/A
VALOR DEL CONTRATO	$ 55.000.000
FORMA DE PAGO	MENSUALIDADES POR VALOR DE $5.500.000
NUMERO DE CONTRATO	1001.84.385.2019
PLAZO DEL CONTRATO	Diez (10) meses
PRESUPUESTO	$55.000.000
CONTRATISTA	LUCIA MARIÑO BARRERA
GARANTIAS EXIGIDAS	CUMPLIMIENTO

FRECUENCIA CON QUE LA ENTIDAD CONTRATA ESTA CLASE DE SERVICIOS.

Se observa que la administración Municipal en los últimos 3 años ha suscrito contratos mediante la modalidad de contratación directa para arrendamiento de bienes inmuebles y que los valores pagados mensualmente son concordantes con el valor a contratar.

CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS ANTERIORES:

En los contratos celebrados con anterioridad, se ha obtenido un grado de cumplimiento del 100%, por lo que no se prevén mayores riesgos para la contratación

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Para efectos de determinar el presupuesto oficial se estableció lo siguiente:

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($139.498.719).

El Código de Comercio (Decreto 410 de 1971, reglamentado parcialmente por el Decreto 1753 de 1991 - reglamentado por el Decreto 2952 de 1936 - Adicionado por el artículo 1º Ley 1 de 198)0 en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento. El Código Civil (Ley 57 de 1887) que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

Por su parte la Ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

Debido a que la ley no regula cómo, ni cuándo ni en cuánto se incrementa el arrendamiento de un local comercial, les corresponde a las partes regular el incremento dentro del contrato de arrendamiento, en ejercicio de la autonomía de la voluntad con efecto vinculante y, por tanto, siendo la arrendataria una entidad estatal debe inclinarse a la salvaguarda del interés público al momento de crear derechos y obligaciones en el contrato de arras, con los límites generales del orden

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

público y las buenas costumbres al fijar de forma clara el porcentaje en que se debe incrementar al arrendamiento y las fechas de ese incremento. Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes, porcentaje que puede ser el IPC, o cualquier otro que las partes hayan acordado.

Si se opta por adoptar el IPC del presente año, al momento de elaboración del presente estudio previo el Dane, citado por Potafolio.com (el diario económico más importante del país) informó que *"La variación anual de la inflación en agosto se ubicó en **10,84%,** mientras que para el mes de referencia fue de 1,02%. Por su parte, la variación año corrido (enero - agosto) fue de **9,06%".*** (Énfasis fuera de texto).

Lo anterior determinaría un aumento desmedido del canon de arrendamiento para este nuevo contrato sobre inmueble que actualmente ocupa la administración municipal con un canon mensual de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000) incluido IVA, y aún más gravoso el establecer el IPC para el año 2023 para reajustar los cánones de dicho año.

Por ello la búsqueda de un criterio objetivo que permita la fijación del canon y el incremento del canon para el año 2023 debe consultar la economía para la entidad estatal en las mareas cambiantes de la actual economía. Por lo anterior, para el canon de los tres (3) meses y veinte días del año 2022 se pagarán de acuerdo al valor del contrato que vence, es decir, OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000). Respecto a valor del ajuste anual adoptar como criterio el IPC para el año 2023 con una variación año 2022 corrido (enero - agosto) de **9,06% y una** variación anual de la inflación en agosto se ubicó en 10,84%, implica un riesgo de aumento desproporcionado a dicho canon. Por ello debe acudirse a un criterio objetivo cuyo porcentaje sea menor de manera que sea beneficioso para la administración.

La variación del índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año 2021, cerró en 5,62 %, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –Dane–. Si la variación año 2022 corrido (enero - agosto) es de 9,06%, lo anterior quiere decir que en promedio, por mes la variación es de 1,1325, si tomamos dicha referencia para los últimos cinco meses tenemos que dicha variación corresponde a 5,6625 que se asemeja a la variación del índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año inmediatamente anterior, que cerró en 5,62 %, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –Dane–. Por lo anterior, la adopción del IPC para el año 2021 para el ajuste de los cánones del año 2023 resulta más rentable en términos económicos para la administración, que es ostensiblemente más bajo que la variación anual de la inflación en agosto del 10,84% y la variación año corrido (enero - agosto) de 9,06%. En todo caso el canon de arrendamiento no supera el 1% del valor comercial del bien inmueble, de acuerdo al avaluó del mismo.

Para efectos de determinar el presupuesto oficial se tomó como referencia el valor del canon mensual cancelado en la vigencia 2020 de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000) incluido IVA, así como el índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año 2021 (5,62 %), así como la variación anual de la inflación en agosto del año 2021- 2022 del 10,84% y la variación año corrido (enero - agosto) de 9,06%.

Cabe aclarar que la suma de TREINTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($32.336.667) incluido IVA, corresponden al presupuesto destinado con la vigencia fiscal del año 2022, los cuales son objeto del arrendamiento por un plazo de TRES (3) meses y diecinueve (19) días, o hasta el 31 de diciembre del 2022 a razón de un canon mensual de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($8.900.000) incluido IVA; y la suma restante por valor CIENTO SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS ($107.162.052) incluido IVA, con presupuesto 2023 los cuales son objeto del arrendamiento por un plazo de once (11) meses y doce (12) días, los cuales tienen el reajuste del equivalente a la inflación del año 2021, es decir, 5,62 %, para un valor el canon mensual de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE ($9,400,180) incluido IVA. En todo caso el canon de arrendamiento no supera el 1% del valor comercial del bien inmueble, de acuerdo al avaluó del mismo.

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

Por otra parte, el Consejo Municipal de Política Fiscal de Yopal - COMFIS concedió la aprobación de asumir vigencias futuras ordinarias y excepcionales con cargo a los recursos de la vigencia 2023, como consta en Acta No. 13 del 06 de junio de 2022, soportada en las solicitudes presentadas por las unidades ejecutoras y viabilizadas por la Oficina Asesora de Planeación Municipal.

Por lo anterior y en atención a que el presente contrato supera la vigencia fiscal 2022, mediante el Acuerdo Municipal No. 006 del 27 de julio de 2022, el Concejo Municipal de Yopal, autorizó al Alcalde del Municipio de Yopal, para asumir compromisos de vigencias futuras ordinarias, a cargo del presupuesto de la vigencia fiscal 2023. En consecuencia, en el artículo segundo, la entidad edilicia colegiada determinó

"*Autorizar al alcalde del Municipio de Yopal - Casanare para asumir compromisos de vigencias futuras ordinarias hasta la suma de CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($107,400,000.oo) con cargo al presupuesto de gastos de funcionamiento de la vigencia fiscal 2023 de conformidad con el siguiente detalle:*

Gasto	Detalle de la actividad a Ejecutar	Apropiación 2022			Vigencia Futura	Total, Gasto	Monto 2022% >= 15% Monto 2023
		Rubro	Fuente	Valor	2023		
Arrendamiento de inmuebles no residenciales	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL.	2.1.2.02.02.007.01	1.2.1.0.00.01 Inaresos corrientes de Libre Destinación	32,633,333.00	107,400,000.00	140,033,333	30%

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, FUNDAMENTOS JURIDICOS Y JUSTIFICACIÓN

6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La ley 1150 de 2007, articulo 2, numeral 4, literal i el cual establece las MODALIDADES DE SELECCIÓN, indicando que

"La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

"(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

(...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

De acuerdo al anterior sioporte liegal, conlñcye que la modalidad de contratción para el presnete proceso es la Contratación Directa.

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE E IDONEIDAD DEL CONTRATISTA

La Selección del oferente se considera teniendo en cuenta la oferta técnica y económica que presente, como también que se alleguen los documentos que acrediten la propiedad legal del bien, entre otros que exigirá la entidad en su invitación a contratar; así mismo el contratista no debe encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar señaladas en la Constitución y la ley.

8. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

De acuerdo a lo establecido por el artículo [4º de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015] y el Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente, la [Secretaría General], ha tipificado, estimado y asignado provisionalmente los riesgos de la presente contratación, los cuales se presentan a Continuación

	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 implementar el	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	Externo	Contratación	Operacional	Constitución tardía de la póliza de cumplimiento	Retrasa la ejecución del contrato	raro- 1	Mayor -4	5	Riesgo Medio	Entidad	Seguimiento a la constitución y aprobación de la póliza de cumplimiento	Raro - 1	Insignificante - 1	2	Riesgo Bajo	Si	Entidad	Fecha de firma del contrato	Fecha de firma del acta de inicio	Seguimiento a la constitución y aprobación de la póliza de cumplimiento	Diaria
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en las oficinas del bien a entregar	Dificultades para la utilización del bien, como también la no adecuada prestación del servicio	raro- 1	Mayor -4	5	Riesgo Medio	Contratista-	Revisión periódica del bien inmueble y respectivos mantenimientos	Raro - 1	Insignificante - 1	2	Riesgo Bajo	Si	Entidad	DEL INICIO CONTRATO	FIN DEL CONTRATO	Realizando seguimiento en la ejecución por parte del supervisor del contrato.	Diario
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Que el arrendador requiere el bien inmueble de forma anticipada	Suspensión de los servicios que se prestan en dichas oficinas arrendadas	Raro - 1	Mayor - 4	5	Riesgo Medio	Contratista	Iniciar el proceso para la declaratoria de incumplimiento	Raro- 1	Insignificante- 1	2	Riesgo Bajo	Si	Entidad	DEL INICIO CONTRATO	FIN DEL CONTRATO	Dejando claridad en el contrato las cláusulas de incumplimien to	Cuando se requiera

9. GARANTIAS A EXIGIR

El contratista constituirá con sus propios recursos y a favor del MUNICIPIO DE YOPAL Nit. No. 891.855.017-7, una Garantía que amparará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato a través de los mecanismos de cobertura del riesgo, a saber:

1. Contrato de seguro contenido en una póliza
2. Patrimonio Autónomo
3. Garantía bancaria

Teniendo en cuenta el objeto, la naturaleza y las características de contrato a celebrar los siguientes son los amparos que el Municipio de Yopal ha estimado:

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA EJECUTORA	NUMERO	FECHA DE APROBACIÓN		
		AÑO	MES	DIA
SECRETARIA GENERAL	2022-02881	2022	09	08

MONTO	VIGENCIA	AMPARO	APLICA
Por el 10% del valor del contrato.	Por el término de ejecución del contrato y se mantendrá vigente hasta su liquidación.	Cumplimiento	SI

10. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con el Manual de Acuerdo Comerciales de Colombia Compra Eficiente versión 14, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

11. RESPONSABLE POR LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL ESTUDIO PREVIO

Elaboró Aspecto Técnico:

Firma: _____
Nombre: Fabio René Fuentes Guevara
Cargo: Técnico Administrativo Código 367 Grado 03

Revisó Componente Jurídico:

Firma: _____
Nombre: Nilson Berned Moreno Camacho
Cargo: Profesional Universitario Código 219 Grado 04

12. REVISION BANCO DE PROYECTOS (Aspectos para viabilizar la solicitud de Disponibilidad Presupuestal cuando se trata de Recursos de Inversión).

Vo.Bo. BANCO DE PROYECTOS:

Firma: _____
Nombre:
Cargo: Profesional Universitario

APROBÓ:

Firma: _____
Nombre:
Cargo: Jefe Asesora de Planeación

13. APROBACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO

Firma: _____
Nombre AYDEE SOLER SANABRIA
Cargo: SECRETARIO GENERAL

Certificate No
LAT - 0969