ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA.	
FECHA	**FEBRERO DEL 2023**
DEPENDENCIA	SECRETARIA DE RECUSOS FISICOS
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (L.1150/07. ART 2° NUM 4° LIT I); D. 1082 DE 2015
PROYECTO	N/A
CODIGO BPPD	N/A

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

1.1. Marco de competencias y funciones de la Secretaria de Recurso Físico

Constitucionalmente, el desarrollo de las actividades de las entidades del Estado, entre las que se incluyen las organizaciones territoriales como los Departamentos, los Municipios y los Distritos deben desarrollar sus funciones de tal forma que permitan el cumplimiento y la real materialización de los fines esenciales del Estado determinados en el artículo 2 de la Constitución Política de 1991.

De esto, y dándose cumplimiento cabal a los fines esenciales del Estado, se permite la realización positiva de los derechos de los ciudadanos, comoquiera que el servicio del Estado y todas sus actividades enmarcadas en la función administrativa, deben estar dirigidas a aportar al cumplimiento de estos fines y, además, deben estar enmarcadas en el servicio activo a favor la comunidad y los ciudadanos.

Por lo anterior, y con el fin de mejorar los procesos y procedimientos que se desarrollan por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA como entidad territorial reorganizada como DISTRITO ESPECIAL a través del Acto Legislativo No 01 de 2019, se implementó una restructuración administrativa que fuera acorde a la realidad de la entidad territorial, esto en aras de prestar un servicio público con calidad, eficiencia y eficacia hacía la comunidad y la ciudadana, esto como herramienta que permitiera el cumplimiento de los fines esenciales a cargo de la entidad territorial.

La restructuración administrativa que fue aprobada y autorizada por parte del Concejo Distrital de Barrancabermeja mediante el Acuerdo Municipal No 013 de 2020, que dio paso a la creación jurídica y administrativa de la Secretaría de Recursos Físicos, la cual tiene como misión específica: el "Administrar eficiente y eficazmente el parque automotor, los bienes inmuebles y los bienes muebles propiedad de la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja, procurando su conservación, custodia y control. Así mismo, garantizando el acceso y disfrute oportuno de los clientes internos y externos de la administración al Recursos Físicos.", siendo implementado mediante el Decreto Distrital No. 016 de 2021, mediante el cual se dispuso la implementación y reglamentación de la estructura orgánica de la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja.

En razón a lo dispuesto en el Decreto Distrital No.016 de 2021, se implementó y estructuró a la Secretaría de Recursos Físicos la cual tendría como misión lo ya indicado, y para el desarrollo de esta misión tendría una serie de funciones entre las cuales se encuentra la determinada en artículo 10 numeral 5 sub numeral 10 que establece que esta sectorial podrá ***"10 Adelantar los procesos contractuales que le sean delegados, tendientes a la adquisición de bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de la entidad"***, lo cual entonces implica que está a cargo de Secretaría la ejecución de todos los contratos que sean requeridos y que permitan que la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja funcione y cumpla con sus fines esenciales y los servicios a favor de la comunidad y de la población, lo que da lugar a la inversión de recursos de funcionamiento tendientes a contratar la adquisición de bienes y la contratación de servicios que permitan el cumplimiento de tales finalidades, lo cual claramente consideraría en un mejoramiento, bajo criterios de calidad, eficiencia y eficacia, del servicio público a cargo de la entidad territorial y sus diversas Secretarías y dependencias.

En este sentido y en los términos previstos en el artículo 6 del Decreto Distrital No 238 de 2021, se encuentra en cabeza de la Secretaría de Recursos la "facultad para contratar y ordenar el gasto de los contratos y convenios que se financien con cargo a los recursos de funcionamiento, conforme con sus competencias misionales" por lo que resulta siendo procedente la suscripción de los contratos que permitan el funcionamiento de la entidad en los términos previstos en el artículo 10 numeral 5 subnumeral 10 del Decreto Distrital No 016 de 2021.

1.2. Descripción de la necesidad de contratos de arrendamientos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de 1991, la función administrativa del Estado y sus entidades debe estar al servicio de los intereses generales, así como al

servicio de las ciudadanías, por lo que sus funciones y actividades deben desarrollar de manera directa los fines esenciales que le son aplicables en los términos previstos en el artículo 2 ibídem que dispone que,

> *"son fines esenciales 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; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*
>
> *Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares"*

En lo correspondiente a las entidades territoriales, y para el cumplimiento de los fines esenciales anteriormente discriminados, se tiene que está a cargo de estas una serie de funciones, actividades y competencias determinadas en el artículo 311 superior que impone que les corresponde el "*prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*".

Para el desarrollo de estas funciones, actividades y competencias, las entidades territoriales requieren la existencia de una estructura orgánica que sea acorde a las realidades territoriales como medida para poder dar atención y solución a los requerimientos de la población; que para el caso del Distrito Especial de Barrancabermeja, al ser reorganizado como Distrito Especial a través del Acto Legislativo 01 de 2019, su estructura orgánica fue reestablecida en los términos previstos en el Acuerdo Municipal No 013 de 2020.

Que el Acuerdo Municipal No. 013 de 202°, mediante el cual se reorganiza la estructura orgánica del Distrito Especial de Barrancabermeja, fue objeto de adopción e incorporación a través del Decreto Distrital No. 016 de 2021, el cual fue adicionado por el Decreto Distrital No. 295 de 2021 y por el Decreto Distrital No. 357 de 2021; definiéndose así la creación y/o modificación de la estructura previamente existente, disponiéndose la nueva configuración administrativa así:

Dependencia	Grupos de Trabajo	Acto administrativo de creación y/o modificación
Oficina Asesora de Control Interno	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Oficina Asesora de Prensa, Comunicaciones y Protocolo	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Oficina de Control Interno Disciplinario	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria Jurídica	Grupo de Defensa Judicial	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupos Inmobiliarios	
	Grupo Gestión Pública	
	Grupo Legalización Contractual	
	Grupo Publicidad y Transparencia	
	Grupo Gestión Documental	
	Grupo Gestión de Calidad	
Subsecretaría de Contratación	Grupo Estructuración de Procesos	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Publicidad y Transparencia	
	Grupo Gestión	
Secretaria de Talento Humano	Grupo de Nómina y Presupuesto	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Jurídico	
	Grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo	
	Grupo de Gestión Documental	
	Grupo Sistema de Gestión de Calidad	
	Grupo de Bienestar Laboral	
	Grupo de Relacionamiento con la Ciudadanía	
Secretaria de Recursos Físicos	Grupo Plan de Adquisiciones	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Contratación	
	Grupo Bienes Muebles	

	Grupo Bienes Inmuebles	
	Grupo Parque Automotor	
	Grupo de Finanzas	
	Grupo de Espacio Público	
Secretaria de Planeación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria de las Tecnologías de la Información, las comunicaciones, Ciencia e Innovación - SETICel-	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Interior	Grupo de Desarrollo Comunitario y Participación Democrática	
	Grupo de Atención Integral a Victimas	
	Grupo de Inspecciones del Policía	
	Grupo de Gestión Institucional	
	Grupo de Gobernanza y Convivencia	
	Grupo de Seguimiento al Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes	
Subsecretaria de Seguridad Ciudadana	Grupo entornos seguros para la seguridad ciudadana	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de Articulación y Seguimiento del PISCC	
	Grupo de prevención en seguridad pública y gestores de seguridad	
	Grupo de Tecnología para la Seguridad Ciudadana y Observatorio del Delito	
Subsecretaria de Gestión de Riesgo	Grupo gestión	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Jurídico	
	Grupo de Planeación y Proyectos	
Secretaria de Hacienda y del Tesoro	Grupo de Tesorería	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Contabilidad	
Secretaria Local de Salud	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Medio Ambiente	N.A	
Secretaria de Educación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Adulto Mayor, Juventud e Inclusión Social	Grupo de Adulto Mayor	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Juventud	
	Grupo Discapacidad	
	Grupo Población LGTBIQ	
	Grupo de Población Étnica	
	Grupo de Inclusión de Población Vulnerable	
Secretaria de Cultura, Turismo y Patrimonio	Grupo de Promoción y acceso efectivo a procesos culturales y artísticos.	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de arte, cultura e infraestructura turística	
	Grupo de mercadeo y promoción turística	
	Grupo de protección, conservación y restauración.	
	Grupo de gestión de recursos y alianzas estratégicas	
Secretaria de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	Grupo de desarrollo rural integral - soy rural del Distrito	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de desarrollo pecuario	
	Grupo de Desarrollo Agrícola	
	Grupo de desarrollo pesquero y agrícola	
	Grupo de Desarrollo Competitivo y agroindustrial	
	Grupo de fortalecimiento institucional y administrativo	
Secretaria de las Mujeres y la Familia	Grupo de Empoderamiento Económico y Generación de Bienestar	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de promoción, prevención y garantía de derechos	

	Grupo casa de mujeres empoderadas	
	Grupo de promoción de la familia	
	Grupo familias en acción	
	Grupo para la garantía de los derechos de niñas, niños y adolescentes	
Secretaria de Empleo, Empresa y Emprendimiento	Grupo de promoción empresarial	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de financiación	
	Grupo promoción del empleo	
	Grupo de regionalización	
	Grupo de internacionalización	
	Grupo de emprendimiento	
Secretaria de Infraestructura	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria de Espacio Público y Control Urbano	N.A	Decreto Distrital No. 295 de 2021
Oficina de Relación con el Ciudadano	N.A	Decreto Distrital No. 357 de 2021

De esta reconfiguración administrativa se desprende la existencia de una pluralidad de oficinas, secretarías y dependencias que para su funcionamiento y el desarrollo de sus actividades requieren de espacios físicos suficientes, los cuales deben ser suministrados de manera directa por parte de la Secretaria de Recurso Físico en los términos que para tal efecto prevé en artículo 10 numeral 5 subnumeral 10 del Decreto Distrital 016 de 2021, esto en aras de permitir el funcionamiento de la entidad y sus diversas sectoriales, dado la insuficiencia identificada desde vieja data en la Administración Central.

Reportado lo anterior, se afirma la existencia de la necesidad de brindar espacios físicos para el funcionamiento de algunas sectoriales de la administración central, teniendo en cuenta que el Palacio Municipal donde opera la Alcaldía Distrital no posee una infraestructura que garantice los espacios para ubicar la totalidad de dependencias.

A continuación, se presenta el listado de las dependencias y/o sectoriales que requieren un espacio físico para su funcionamiento:

Dependencia	Grupos de Trabajo	Acto administrativo de creación y/o modificación
Oficina Asesora de Control Interno	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Oficina de Control Interno Disciplinario	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Subsecretaría de Contratación	Grupo Estructuración de Procesos	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Publicidad y Transparencia	
	Grupo Gestión	
Secretaria de Recursos Físicos	Grupo Plan de Adquisiciones	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Contratación	
	Grupo Bienes Muebles	
	Grupo Bienes Inmuebles	
	Grupo Parque Automotor	
	Grupo de Finanzas	
	Grupo de Espacio Público	
Secretaria de Planeación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Interior	Grupo de Desarrollo Comunitario y Participación Democrática	
	Grupo de Atención Integral a Victimas	
	Grupo de Inspecciones del Policía	
	Grupo de Gestión Institucional	
	Grupo de Gobernanza y Convivencia	
	Grupo de Seguimiento al Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes	

Subsecretaria de Seguridad Ciudadana	Grupo entornos seguros para la seguridad ciudadana	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de Articulación y Seguimiento del PISCC	
	Grupo de prevención en seguridad pública y gestores de seguridad	
	Grupo de Tecnología para la Seguridad Ciudadana y Observatorio del Delito	
Subsecretaria de Gestión de Riesgo	Grupo gestión	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Jurídico	
	Grupo de Planeación y Proyectos	
Secretaria Local de Salud	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Medio Ambiente	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria de Educación	N.A	Decreto Distrital No. 016 de 2021
Secretaria del Adulto Mayor, Juventud e Inclusión Social	Grupo de Adulto Mayor	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo Juventud	
	Grupo Discapacidad	
	Grupo Población LGTBIQ	
	Grupo de Población Étnica	
	Grupo de Inclusión de Población Vulnerable	
Secretaria de Cultura, Turismo y Patrimonio	Grupo de Promoción y acceso efectivo a procesos culturales y artísticos.	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de arte, cultura e infraestructura turística	
	Grupo de mercadeo y promoción turística	
	Grupo de protección, conservación y restauración.	
	Grupo de gestión de recursos y alianzas estratégicas	
Secretaria de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	Grupo de desarrollo rural integral - soy rural del Distrito	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de desarrollo pecuario	
	Grupo de Desarrollo Agrícola	
	Grupo de desarrollo pesquero y agrícola	
	Grupo de Desarrollo Competitivo y agroindustrial	
	Grupo de fortalecimiento institucional y administrativo	
Secretaria de las Mujeres y la Familia	Grupo de Empoderamiento Económico y Generación de Bienestar	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de promoción, prevención y garantía de derechos	
	Grupo casa de mujeres empoderadas	
	Grupo de promoción de la familia	
	Grupo familias en acción	
	Grupo para la garantía de los derechos de niñas, niños y adolescentes	
Secretaria de Empleo, Empresa y Emprendimiento	Grupo de promoción empresarial	Decreto Distrital No. 016 de 2021
	Grupo de financiación	
	Grupo promoción del empleo	
	Grupo de regionalización	
	Grupo de internacionalización	
	Grupo de emprendimiento	
Secretaria de Espacio Publico y Control Urbano	N.A	Decreto Distrital No. 295 de 2021
Oficina de Relación con el Ciudadano	N.A	Decreto Distrital No. 357 de 2021

De esta necesidad, se ha podido establecer que es pertinente celebrar un contrato de arrendamiento que ofrezca una solución para el funcionamiento de estas dependencias, cuya responsabilidad está a cargo de la Secretaría de Recurso Físico en los términos previstos en el artículo 10 numeral 5 subnumeral 10 del Decreto Distrital 016 de 2021 y en virtud de las facultades otorgadas conforme lo determina el artículo 6 del Decreto Distrital 238 de 2021.

Bajo tales condiciones, resulta justificada la necesidad que da lugar a la secretaria de Recurso Físico para que estructure y elabore los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles que incluyan muebles de oficina en aras de lograr solventar la problemática en torno al espacio físico de las dependencias relacionadas en el cuadro anterior asó como de las que llegaren a requerir una reubicación y espacio físico.

Que de lo anteriormente señalado, se recibió en la Secretaria de Recurso Físico un ofrecimiento por parte de INVERSIONES LUCASENA S.A.S. identificado (a) con el NIT 901.218.133-7, representada legalmente por el señor (a) LUIS CARLOS SERRANO DUARTE identificado con cédula de ciudadanía No. 91.430.874 De Barrancabermeja, respecto del bien inmueble ubicado en la dirección Calle 48 No. 21a-11/15 Barrio Colombia, identificado con la matrícula inmobiliaria 303-10161 y 303-38420 allegando para tal efecto los documentos correspondientes para la revisión jurídica.

Que en la revisión jurídica realizada se considera que el inmueble cumple con los requisitos aplicables, así como con las condiciones y especificaciones de las sectoriales que se pretenden beneficiar que corresponde a Centro Administrativo Municipal CAM

NOTA: Por necesidad del servicio, podrá existir variación o rotación de las dependencias entre los diferentes inmuebles que sean arrendados por la Secretaria de Recurso Físico, para lo cual se dejará constancia de aquellos cambios y su justificación.

Bajo los anteriores argumentos se considera ajustado a derecho y se considera pertinente llevarse a cabo el contrato de arrendamiento correspondiente, como una medida importante para aportar al funcionamiento de la entidad y las sectoriales que se beneficiarias, lo que conlleva directamente al mejoramiento en la prestación de servicios a la comunidad en general y correcta ejecución de los deberes funciones funcionales de los servidores públicos que allí trabajan.

2. ESTUDIOS DEL SECTOR.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 la entidad realizó la verificación de las condiciones de mercado y analizó la disposición de bienes inmuebles que suplan la necesidad de esta.

En tal sentido, se realizó el correspondiente estudio de necesidad y estudio de mercado, que efectúa en tal sentido la Secretaria de Recursos Físicos del Distrito, el cual se anexa.

3. DETERMINACION DE CONDICIONES TÉCNICAS APLICABLES DE LA NECESIDAD

De la necesidad anteriormente identificada, se determinan los requerimientos necesarios aplicables a los inmuebles que requieren ser arrendados:

Requerimiento Técnico	Aplicable	No Aplica	Opcional
Ubicación: El inmueble debe estar ubicado en el área urbana del Distrito Especial de Barrancabermeja.	x		
Metraje mínimo requerido: 10 metros cuadrados.	x		
Vías o rutas de acceso que permitan el acceso fácil al inmueble	x		
Equipo de baños con condiciones para su utilización	x		
Espacio de cocina y cafetería	x		
Disposición de Aire Acondicionado, que incluye mantenimiento preventivo o correctivo que sea requerido	x		
Dotación de bienes muebles de oficina (muebles y enseres)	x		

4. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICIDADES.

4.1. Naturaleza del objeto.

La naturaleza contractual aplicable al presente proceso es,

Bienes	Servicios	Obras	Otros
			X

4.2. Tipología contractual.

La tipología contractual del presente proceso es,

Compraventa	Suministro	Obra	Consultoría	Prestación de servicios	Convenio	Arrendamiento	Otro
						X	

4.3. Objeto contractual.

"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 48 No 21A 11 15 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIA QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA."

4.4. Descripción técnica y específica del objeto a contratar.

De conformidad con las necesidades identificadas, se prevé un requerimiento técnico específico que deberá cumplir el bien inmueble objeto de este proceso, así:

4.4.1. Aspectos del bien inmueble

Requerimiento Técnico	Aplicable	No Aplica	Opcional
Ubicación: El inmueble debe estar ubicado en el área urbana del Distrito Especial de Barrancabermeja.	x		
Metraje mínimo requerido: 10 metros cuadrados.	x		
Vías o rutas de acceso que permitan el acceso fácil al inmueble	x		
Equipo de baños con condiciones para su utilización	x		
Espacio de cocina y cafetería	x		
Disposición de Aire Acondicionado, que incluye mantenimiento preventivo o correctivo que sea requerido	x		
Dotación de bienes muebles de oficina (muebles y enseres)	x		

4.5. Codificación UNSPSC.

Al presente proceso le aplica los siguientes códigos UNSPSC,

Código Segmento	Código Familia	Código Clase
80- Servicios de gestión, servicios profesionales e empresa y servicios administrativos.	8013 – Servicios Inmobiliarios.	801315- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

4.6. Plazo de ejecución del contrato.

El contrato tendrá un plazo de ejecución de 10 MESES, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de este, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

4.7. Entrega del bien inmueble.

El ARRENDADOR, una vez se suscriba el acta de inicio del contrato, suscribirá con el ARRENDATARIO la correspondiente acta de entrega del bien inmueble arrendado.

4.8. Sectoriales que se benefician con el contrato

Con la celebración del contrato de arrendamiento, se beneficiarán las sectoriales de: Centro Administrativo Municipal CAM No obstante, y por necesidad del servicio podrá existir variación de las beneficiarias.

4.9 Valor del contrato y forma de pago.

El valor del contrato se ha estimado en QUINIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MCTE ($ 560.133.970) (IVA INCLUIDO), que incluye todo los costos y gastos que le apliquen de manera directa o indirecta, esto es, incluyendo toda la carga impositiva tributaria y no tributaria (como IVA, estampillas y demás); el cual está amparado en los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal;

Código-Rubro	Nombre Rubro	FUENTE DE FINANCIACIÓN	No. CDP	Fecha	Valor	Vigencia
2.1.2.02.02.007	Servicios Financieros y Servicios Conexos; Servicios Inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing	RECURSOS PROPIOS	23-00484	Enero 27 del 2023	$ 560.133.970	2023

El valor del contrato le será cancelado al ARRENDADOR de la siguiente manera:

El valor del presente contrato le será pagado al ARRENDADOR, una vez se suscriba el acta de inicio entre este y el SUPERVISOR DEL CONTRATO, de la siguiente manera:

1) Pagos mensuales anticipados correspondientes a NUEVE (09) pagos mensuales anticipados por valor de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE ($ 56.013.397) (IVA INCLUIDO), la cual se pagará de manera anticipada a través de la figura mes anticipado, previa presentación de la Factura por valor de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE ($ 56.013.397) (IVA INCLUIDO) incluido el IVA y los demás gastos y/o costos directos e indirectos que sea aplicables al contrato. En todo caso, los documentos que deben ser aportados para el pago son:

a. Documentos requeridos del arrendador:

1. Factura electrónica conforme las previsiones legalmente aplicables.
2. Documentos que soporten el estado de pago de la seguridad social y parafiscales y/o planilla de aportes al Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS-
3. Certificado de cuenta bancaria.
4. Certificado de cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS- suscrita por el Revisor Fiscal, caso en el cual deberá aportarse copia completa y legible de la respectiva tarjeta profesional y/o matrícula profesional.
5. Registro Único Tributario -RUT-.

b. Documentos requeridos de ambas partes:

1. Acta parcial.

2) Un último pago mensual anticipado por valor de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE ($ 56.013.397) (IVA INCLUIDO), el cual se pagará de manera anticipada a través de la figura mes anticipado, esto previa presentación de la Factura por valor de CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE ($ 56.013.397) (IVA INCLUIDO) y los demás gastos y/o costos directos e indirectos que sea aplicables al contrato. En todo caso, los documentos que deben ser aportados para el pago son:

a. Documentos requeridos del arrendador:

1. Factura electrónica conforme las previsiones legalmente aplicables.
2. Documentos que soporten el estado de pago de la seguridad social y parafiscales y/o planilla de aportes al Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS-
3. Certificado de cuenta bancaria.
4. Certificado de cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Protección Social y/o Sistema General de Seguridad Social -SGSS- suscrita por el Revisor Fiscal, caso en el cual deberá aportarse copia completa y legible de la respectiva tarjeta profesional y/o matrícula profesional.
5. Registro Único Tributario -RUT-.

b. Documentos requeridos de ambas partes:

1. Acta final y de liquidación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los errores aritméticos serán susceptibles de corrección en cualquier tiempo, hasta la liquidación final del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de existir saldos a favor de la entidad, esta procederá a deducirlos de manera directa, y sin que sea necesaria la mediación de autorización expresa o reclamación judicial, del pago final.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, una vez recibida la respectiva Factura, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) tendrá 30 días hábiles para su revisión, verificación y pago, periodo este en el que podrá realizar las devoluciones y requerimientos a que haya lugar.

4.10. Liquidación del contrato.

A la terminación del plazo de ejecución del contrato, las partes deben liquidar el contrato.

Por tratarse de un contrato de ejecución sucesiva, es objeto de liquidación, la cual se efectuará bilateralmente dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del plazo de ejecución del contrato; en su defecto, unilateralmente dentro de los dos (2) meses siguientes al vencimiento del plazo para efectuar la liquidación bilateral.

Para la liquidación unilateral del contrato, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) remitirá por un término de diez (10) días hábiles un requerimiento para lograr la liquidación bilateral del contrato con la respectiva proyección del acto de liquidación bilateral, caso en el cual el ARRENDADOR deberá manifestar lo correspondiente a la aceptación total o parcial del mismo, o su negación respecto de esta proyección de liquidación, debiendo para los dos casos últimos allegar las modificaciones a que haya lugar.

Si en el término de requerimiento de los diez (10) días hábiles guardaré silencio el ARRENDADOR, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) procederá a dar aplicabilidad a liquidación unilateral del contrato mediante acto administrativo el cual le será notificado al ARRENDADOR en los términos previstos en el artículo 54 y 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 9 y 10 de la Ley 2080 de 2021, o norma que resulte aplicando.

Para todos los efectos se aplicará lo dispuesto sobre liquidación contractual conforme lo indicado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, artículo 60 de la Ley 80 de 1993, o norma que aplique, así como en los términos que para tal efecto recomiende la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

4.11. Obligaciones aplicables.

4.11.1. Obligaciones del arrendador.

4.11.1.1. Obligaciones generales.

Son obligaciones generales aplicables las siguientes,

1. Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato. 2. Ejecutar el contrato de acuerdo con la descripción y especificaciones señaladas en el mismo. 3. Acatar las instrucciones que se le impartan para la ejecución del objeto contractual; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito, antes de proceder a ejecutarlas; en caso contrario, responderá si del cumplimiento de· dichas órdenes se derivaran perjuicios para la entidad. 4. Abstenerse de acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 5. Abstenerse de efectuar modificación o alteración unilateral de los términos y condiciones previstos en el contrato, en la oferta y en los documentos previos que le aplican al procedimiento. 6. Mantener la reserva profesional correspondiente a la ejecución del contrato. En tal sentido, no podrá a nombre de la entidad emitir concepto, decisión o pronunciamiento alguno sin previa autorización de la entidad. En caso de esto ocurrir, no generará a la entidad efectos ni vinculantes ni obligatorios a la entidad. 7. Presentar y mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos establecidos en el mismo, con sus actualizaciones y modificaciones según corresponda, si aplica. 8. Cumplir con los aportes de seguridad social en salud y pensión, y de parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena y el ICBF), cuando a ello esté obligado. 9. Responder ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la entidad o a terceros. 10. Afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial los riesgos laborales, y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la propuesta y durante la vigencia del contrato. 11. Cumplir con el objeto del contrato, con observancia de las características y

condiciones especificaciones técnicas y funcionales exigidas en el presente documento y ofrecidas en la propuesta, la cual hará parte integral del contrato. 12. Informar de manera inmediata, y a través de los canales y medios autorizados para tal efecto, a la entidad, de la ocurrencia de cualquier suceso, siniestro o accidente laboral en la ejecución del contrato. 13. Cumplir, durante el término en que dure la pandemia ocasionada por el SARS-COV-19 causante de la pandemia de COVID-19, con los protocolos de seguridad y bioseguridad que le sean aplicables conforme a las normas que para tal efecto expide el Ministerio de Salud y Protección Social o autoridad de carácter nacional o territorial competente, para la ejecución del contrato. 14. Informar oportunamente a la entidad, sobre cualquier irregularidad que ocurra en la ejecución del contrato.

4.11.1.2. Obligaciones específicas

Para el desarrollo del objeto del contrato aplicarán como obligaciones específicas al ARRENDADOR,

1. Disponer del bien inmueble para el uso exclusivo por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO). 2. Hacer entrega material del inmueble al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) en buen estado, con los servicios públicos y demás que le aplicaren al día. 3. Realizar las reparaciones correctivas y de mantenimiento que sean requeridas respecto del bien inmueble o de los bienes que llegaren a estar ubicados en este de propiedad del ARRENDADOR (si aplica) para permitir el uso y destinación que para tal efecto dispone el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) respecto de este. En todo caso el ARRENDADOR estará obligado a realizar cualquier reparación y/o adecuación que sea requerida para el correcto funcionamiento y destinación del inmueble por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO). 4. Atender, en un término no superior a cinco (5) días hábiles, de los requerimientos para que tal efecto sea presentado por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato. 5. Librar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) de toda turbación u obstaculización que impida el uso, goce, utilización y disfrute del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. 6.Otorgar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) un plazo de quince (15) días hábiles para realizar la desocupación del inmueble a la terminación del contrato de arrendamiento. 7. Permitir, al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), la realización de todas las adecuaciones internas que sean requeridas para la disposición del mobiliario y de las oficinas o puestos de trabajo o de utilización que sean requeridos para el correcto disfrute, goce, utilización y destinación del inmueble conforme el contrato, siempre y cuando esto no implique modificación de la estructura física del inmueble. 8. Realizar las fumigaciones o control de plagas, cuando esto sea requerido por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato. 9. Efectuar, según aplica, el pago de las cuotas extraordinarias de administración, de los impuestos, tasas y contribuciones, o de cualquier otro cargo, que pueda recaer sobre el inmueble objeto de este contrato. 10. Mantener al día en lo correspondiente al pago de los impuestos a que haya lugar respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

4.11.2. Obligaciones del arrendatario.

Son obligaciones del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO).

1. Pagar los valores aplicables al contrato conforme a la forma de pago establecido. 2. Utilizar y disponer de manear específica y especial al bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento para el desarrollo del objeto del contrato. 3. Velar por el cuidado y conservación, a través del supervisor del contrato, del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. 4. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de las situaciones adversas que impidan el goce, disfrute, utilización del bien inmueble objeto del contrato. 5. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de los daños en el inmueble o los bienes muebles (si aplica) que se encuentran dentro de las especificaciones y/o condiciones técnicas, y propuesta realizada por parte del arrendador, para su reparación y/o modificación y/o sustitución según aplique. 6. A la finalización del plazo de ejecución del contrato, a través del supervisor del mismo, entregar al arrendador el inmueble en las condiciones que inicialmente le fue entregado el bien inmueble. 7. Pagar los servicios públicos domiciliaros y demás que le sean aplicables, caso en el cual el Supervisor del Contrato deberá remitir a la Secretaría de Recursos Físicos los documentos y/o facturas y/o recibos de servicios para ser estos pagados en un plazo inferior a dos (2) días hábiles una vez se reciba los documentos y/o facturas y/o recibos de servicios. 8.Pagar y/o emitir las órdenes de pago correspondientes, a través del Supervisor del Contrato, con el cumplimiento de las previsiones indicadas en los documentos previos, y a favor del arrendador, de manera oportuna. 9. Abstenerse de realización modificaciones físicas o mejoras a las instalaciones de la infraestructura física del inmueble sin previa autorización por escrito el arrendador. 10. Mantener al día en lo correspondiente al pago de los impuestos a que haya lugar respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

4.12. Multas y cláusula penal.

Al respecto contrato le aplicará,

4.12.1. Multas.

En caso de incumplimiento a las obligaciones del proponente derivadas de las propuestas presentadas, y que se constituyan en el contrato, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, podrá imponer multas por las siguientes causales:

1. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar las actividades, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al ARRENDADOR, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo. 2. Por mal manejo o incorrecta inversión del anticipo, en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor desembolsado por concepto de anticipo. 3. Por mal manejo o incorrecta inversión del pago anticipado, en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor desembolsado por concepto de pago anticipado. 4. Por cambios en las especificaciones, sin previa autorización del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor total del contrato, lo cual no exonera al ARRENDADOR de la obligación de realizar la obra según lo estipulado en el contrato. 5. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a constituir a tiempo la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor total del contrato. 6. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a prorrogar la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor del contrato. 7. Por cada día de retraso en la entrega de bienes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 8. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 9. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los informes pactados o que se le requieran, dentro del plazo establecido para el efecto, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo.

4.12.2. Cláusula penal.

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial a las obligaciones del ARRENDADOR derivadas del presente contrato, previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, el ARRENDADOR debe pagar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO), a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato. El valor pactado en la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causèn sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) adeude al ARRENDADOR con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

5. <u>SEGUIMIENTO, CONTROL Y VIGILANCIA.</u>

El control y seguimiento del contrato se efectuará a través del **SECRETARIO DE RECURSO FISICO,** o quien haga sus veces, sin que esto implique el Ordenador del Gasto de la entidad no pueda efectuar cambio, variación y/o remoción del supervisor del contrato, lo cual será efectuado por pare del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) mediante comunicación escrita al nuevo supervisor y al ARRENDADOR, sin que para ello sea requerido la modificación del contrato.

En todo caso, quien ejerza la supervisión, responderá por los hechos omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y en los términos previstos en el Decreto 125 de 2015 o norma territorial que le resulte aplica; y tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

1. Resolver las consultas que formule el ARRENDADOR haciéndole las observaciones que estime convenientes.
2. Suscribir juntamente con el ARRENDADOR el acta de inicio del contrato, acta de suspensión y reinicio cuando a ello hubiere lugar.
3. Solicitar al ordenador del gasto la modificación al contrato justificada, si hubiere necesidad.
4. Elaborar informes de supervisión y demás documentos que se requieran durante la ejecución del

contrato.

5. Velar por el cumplimiento del objeto contractual.
6. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre la ocurrencia de incumplimientos por parte del ARRENDADOR.
7. Requerir al ARRENDADOR para la reparación y/o mantenimiento del bien inmueble cuando sea requerido, así como respecto de los bienes muebles de propiedad del ARRENDADOR, a efectos de permitir el uso y disfrute de estos por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO).
8. Expedir las constancias de cumplimiento del objeto contractual.
9. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre el desarrollo del objeto contractual.
10. Aprobar y suscribir las actas de inicio, suspensión o reinicio del plazo de ejecución del contrato, cuando a ello hubiere lugar.
11. Velar por que se mantengan vigentes las garantías que amparen el contrato, siempre y cuando sea requerido.
12. Recomendar los cambios en las especificaciones de los productos que consideren convenientes y someterlos a consideración del contratante.
13. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre los incumplimientos del ARRENDADOR para que se tomen las medidas del caso.
14. Aplicar en forma estricta las medidas de control para que el ARRENDADOR cumpla con los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012, Ley 1955 de 2015 y las demás normas aplicables, decretos reglamentarios y demás normas concordantes.
15. Ejercer un control integral sobre el desarrollo del contrato, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir al ARRENDADOR la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este.
16. Ordenar al ARRENDADOR la corrección, en el menor tiempo posible, de los desajustes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.
17. Viabilizar las suspensiones, aclaraciones, adiciones, modificaciones y prórrogas del contrato según aplique.
18. Requerir al ARRENDADOR para la liquidación bilateral del contrato.
19. Proyectar el acta de liquidación bilateral y/o unilateral del contrato según aplique.
20. Informar al representante legal del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) y al Área Jurídica, cuando el ARRENDADOR no concurra al llamado de liquidación bilateral del contrato, o no acepte suscribir el acta de liquidación bilateral proyectada.
21. Ordenar los pagos de los servicios públicos domiciliarios a que haya lugar por la utilización del bien inmueble, así como de las cuotas de administración ordinarias si a ello hubiese lugar.
22. Las demás que le sean aplicable por la naturaleza del objeto y contrato mismo.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y JUSTIFICACIÓN.

6.1. Modalidad de selección.

Licitación Pública	Selección Abreviada		Concurso de Méritos		Directa
	M. Cuantía	S. Inversa	Precalificación	Abierto	
					X

6.2. Fundamentos normativos.

El proceso de selección y el contrato que llegare a suscribirse como resultado del mismo, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por el Decreto 1082 de 2015, Ley 1474 de 2011, Ley 1150 de 2007 y demás disposiciones legales que la complementen, modifiquen o reglamenten.

6.3. Justificación de la modalidad de selección.

Teniéndose en cuenta el objeto de este contrato y del tipo del mismo, este será un contrato de arrendamiento el cual le aplican las disposiciones contenidas en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, así como de la determinación contenida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, siendo claro que la modalidad de selección será la modalidad de contratación directa.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN E INMUEBLE QUE SATISFACE LA NECESIDAD.

7.1. Valor estimado del contrato.

El valor del contrato se ha estimado presupuestalmente por la suma **QUINIENTOS SESENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA PESOS MCTE ($ 560.133.970)**y cuyo canon mensual es de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES TRECE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MCTE ($ 56.013.397)** MAS IVA.

En tal sentido, el valor del contrato se justifica mediante negociación entre las partes, teniendo en cuenta el avaluó comercial del bien inmueble presentado por valor de TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 3.735.200.000)

7.2. Imputación presupuestal.

Código-Rubro	Nombre Rubro	FUENTE DE FINANCIACIÓN	No. CDP	Fecha	Valor	Vigencia
2.1.2.02.02.007	Servicios Financieros y Servicios Conexos; Servicios Inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing	RECURSOS PROPIOS	23-00484	Enero 27 del 2023	$ 560.133.970	2023

7.3. Bien inmueble que satisface la necesidad.

De acuerdo con la oferta presentada por INVERSIONES LUCASENA S.A.S. identificado (a) con el NIT 901.218.133-7, representada legalmente por el señor (a) LUIS CARLOS SERRANO DUARTE identificado con cédula de ciudadanía No. 91.430.874 De Barrancabermeja, respecto del bien inmueble ubicado en la dirección Calle 48 No. 21a-11/15 Barrio Colombia, identificado con la matrícula inmobiliaria 303-10161 y 303-38420, se tiene que el predio cumple con los requerimientos necesarios para cubrir las necesidades de las sectoriales beneficiarias determinadas en el numeral 4.8 de estos estudios previos.

En tal sentido, el predio que se arrendará será:

Datos Inmueble	Descripción
Matrícula Inmobiliaria	303-10161 y 303-38420
Dirección	Calle 48 No. 21a-11/15 Barrio Colombia
Escritura Pública	2940 del 10 de noviembre del 2022 y 1082 del 25 de mayo del 2018
Metros cuadrados según avalúo vigente	1200 M2
Avalúo comercial vigente	TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 3.735.200.000)
Anexo al ofrecimiento	El ofrecimiento se realizó con mobiliario de oficina que corresponde a la disposición de aires acondicionados con su correspondiente mantenimiento preventivo y correctivo, muebles y enseres de oficina.

8. CLÁUSULAS ADICIONALES APLICABLES.

8.1 **MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO:** Resultan aplicables los principios de terminación, modificación e interpretación unilaterales establecidos en los artículos 15 y 16 de la ley 80 de 1993.

Para la modificación e interpretación unilateral del contrato el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO**) remitirá a través de la Supervisión del contrato los oficios y/o documentos necesarios en los que se sustente la propuesta de modificación o interpretación del contrato, esto en garantía del debido proceso.

Si en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación electrónica de esta solicitud, no se efectúa manifestación positiva, negativa o con observaciones de lo presentado para la modificación o interpretación del contrato o sus cláusulas, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** lo hará de manera unilateral, decisión esta de modificación que se realizará mediante acto administrativo motivado el cual se le notificará a través de medios electrónicos al ARRENDADOR para el ejercicio de sus derechos en los términos previstos.

8.2 CESIÓN: El ARRENDADOR no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)**.

Si el ARRENDADOR es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el ARRENDADOR se obliga a informar oportunamente al **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** de esta y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del contrato, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** exigirá al ARRENDADOR, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en el presente contrato. Si el ARRENDADOR, sus socios o accionistas no constituyen la garantía adicional, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión, escisión o cambio de control.

8.3 FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea el resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocados y constatados de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

8.4 SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre ARRENDADOR y el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente.

Para tales efectos se convocará al Comité de Conciliaciones del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO)**.

Las controversias que no puedan ser resueltas en forma directa, entre las partes, se resolverán empleando una o varias de las siguientes opciones:

1. La Amigable Composición, si la controversia versa sobre aspectos técnicos.
2. La Transacción Extrajudicial, si se dan los presupuestos del artículo 2469 del Código Civil.
3. La Conciliación Prejudicial, de manera principal o en forma supletiva de la amigable composición.
4. Por Tribunal de Arbitramento, previa solicitud de alguna de las partes, que se regirá por las normas vigentes sobre la materia sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 80 de 1993.

El acuerdo a que lleguen las partes contratantes en cualquiera de los mecanismos utilizados es de obligatorio cumplimiento para ellas y presta mérito ejecutivo; en consecuencia, cualquier de las partes puede exigir su cumplimiento en un proceso ejecutivo.

9. CRITERIOS DE SELECCIÓN- REQUISITOS HABILITANTES.

Son documentos requeridos para el proceso,

9.1 Documentos requeridos.

Ítem	Requisito	Aplica	No Aplica
1	Presentación de oferta con aceptación de las condiciones		
2	Documento de identidad de representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante.		
3	Libreta Militar (No aplica para mujeres)		
4	Certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica o natural comerciante.		
5	Documento que acredite la competencia para suscripción de contratos, o en su defecto poder que permite la suscripción del contrato		
6	Registro Único Tributario.		
7	Certificado de antecedentes disciplinarios de la persona jurídica, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		

8	Certificado de antecedentes disciplinarios del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
9	Certificado de antecedentes fiscales de la persona, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
10	Certificado de antecedentes fiscales del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
11	Certificado de antecedentes judiciales (pasado judicial) del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con una fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
12	Certificado del Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas -RNMC del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante, con un fecha de expedición inferior a 30 días calendarios.		
13	Acreditación de aportes en seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y parafiscales a través de certificado suscrito por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal, con el soporte de la planilla de pagos de los últimos 6 meses de la persona jurídica o natural comerciante.		
14	Avalúo comercial aplicable al inmueble que cumpla con las normas que le sean aplicables		
15	Certificado de libertad y tradición con vigencia inferior a 30 días calendarios		
16	Escritura pública con el cual se demuestra adquisición y los derechos de dominio sobre el inmueble		
17	Contrato de administración corretaje, o poder especial o el que aplicase (para actividades inmobiliarias)		
18	Certificado expedido por el representante legal, que el inmueble se encuentra al día en el pago de los servicios públicos domiciliarios que le sean aplicables, así como de los impuestos y demás cargos impositivos que conforme a las disposiciones legales le sean aplicables.		

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación en los pliegos de condiciones o su equivalente. De conformidad a lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 las entidades deben efectuar los análisis de riesgos inherentes al bien, producto a adquirir ello basado en el sector al que pertenecen, esto como criterio aplicable durante la etapa de planeación, lo cual inclusive se encuentra así incluido en el numeral 6° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 ídem.

Al respecto, se señala que Colombia Compra Eficiente a través del Manual M-ICR-01 estableció el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, estableciendo a su vez la matriz propia que le resulta aplicable.

Respecto de los riesgos en la contratación, establece el Manual M-ICR-01 que,

> "Las Entidades Estatales para reducir la exposición del Proceso de Contratación frente a los diferentes Riesgos que se pueden presentar, debe estructurar un sistema de administración de Riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (e) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficiencia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio. Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades Estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación; (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros."

En tal sentido, y para efectos de administrar los riesgos y de minimizar su ocurrencia, la entidad debe efectuar un análisis correspondiente a, "1. Establecer el contexto en el cual se adelanta el Proceso de Contratación. 2. Identificar y clasificar los Riesgos del Proceso de Contratación. 3. Evaluar y calificar los Riesgos. 4. Asignar y tratar los Riesgos. 5. Monitorear y revisar la gestión de los Riesgos".

10.1 Tipos de riesgos.

Se entiende que constituyen riesgos asociados a la contratación todos aquellos eventos que pueden generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un contrato. El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales.

Dentro de la obligación que tiene la entidad de realizar un análisis que incluya la tipificación, valoración y asignación de riesgos previsibles involucrados en la contratación según lo dispone el artículo 4° Ley 1150 de 2007, la clasificación de riesgos contenida en el documento Conpes 3714 de 2011, y atendiendo las recomendaciones contenidas en el Manual Guía para la Identificación y Cobertura del Riesgo publicado

por Colombia Compra Eficiente, tenemos la siguiente valoración de riesgos asociados al proceso de contratación:

Nº	Riesgo	Definición
1	Económicos	Son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros
2	Sociales o Políticos	Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Por ejemplo, los paros, huelgas, actos terroristas, etc.
3	Operacionales	Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes
4	Financieros	Son (i) el riesgo de consecución de financiamiento o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos tales como: plazos, tasas, garantías, refinanciaciones, etc.
5	Regulatorios	Son los derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato el equilibrio contractual. Por ejemplo, cambios en las tarifas, mercados regulados, cambios en los regímenes especiales (regalías, pensional)
6	De la naturaleza	Son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo: temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros
7	Ambientales	Son los derivados de las obligaciones legales reglamentarias de carácter ambiental, así como de licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control entre otras
8	Tecnológicos	Son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica

10.2 Probabilidad.

Al respecto dispone el Manual M-ICR-01 de Colombia Compra Eficiente que los riesgos se deben clasificar según su probabilidad determinándose estos como,

Categoría	Definición	Valoración (1 - 5)
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 mayoría de las circunstancias	5

10.3 Impacto.

Al respecto dispone el Manual M-ICR-01 de Colombia Compra Eficiente que el impacto de los riesgos los cuales se deben valorar según el impacto que tienen estos de ocurrir, determinándose en su aspecto cualitativo y cuantitativo según el caso, así,

Impacto						
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera trascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

10.4 Asignación.

Realizada la evaluación y calificación de los riesgos asociados al proceso de contratación, debe establece la asignación del mismo, ya sea a una de las partes contratantes en su totalidad, o compartido entre las mismas;

el riesgo será asignado a la parte que pueda enfrentarlo en mejor forma, sea por su experiencia, conocimiento o papel dentro de la ecuación contractual.

1.05 Mitigación.

La mitigación del riesgo hace referencia al tratamiento para evitar o reducir su probabilidad; tratamiento que implica la adopción de medidas para tratarlo y minimizarlo, en esta labor debe darse un monitoreo permanente a cargo de la entidad para tomar las medidas contingentes necesarias. Según la categoría del impacto que pueda producir el riesgo, así será la medida o acción de mitigación del mismo; el monitoreo estará a cargo del Supervisor.

10.6 Matriz que identifica los riesgos asociados a la contratación.
Se anexa matriz de análisis de riesgos.

10.7 Cobertura del riesgo.
El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de la entidad con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuesta la entidad, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos del Decreto 1082 de 2015.

Las garantías que los oferentes o contratistas pueden otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son: Contrato de seguro contenido en una póliza, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria.

En la etapa precontractual, específicamente en la presentación de ofertas el proponente deberá otorgar una garantía de seriedad, cuyas condiciones se especificarán en el pliego de condiciones del proceso de selección; y en las etapas contractual y postcontractual, el ARRENDADOR deberá otorgar una garantía de cumplimiento, cuyas condiciones se especifica en la presente gráfica.

Amparo	Aplica	Cuantía	Vigencia	Etapa pre	Etapa cont.	Etapa post
Seriedad de la oferta	No					
Buen manejo del anticipo	No					
Devolución pago anticipado	No					
Cumplimiento	Sí	10% del valor del contrato.	Plazo del contrato y 6 meses más		X	X
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones.	No					
Calidad del servicio	NO					
Estabilidad y calidad de la obra	NO					
Responsabilidad civil extracontractual	NO					

11. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS.

El DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) para la elaboración del presente documento, cumplió previamente con el deber de hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación en los términos previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

De esto, en un documento aparte se abordarán las temáticas correspondientes al análisis del sector, estudio de marcado y demás que le son aplicables.

CARLOS ANDRES PEREZ SARMIENTO
Secretario de Recurso Físico

Actuación	Responsable	Firma
Proyectó aspectos legales	Jean Paul Ospina. CPS Abg.	
Revisó Aspectos Jurídicos	Diana Meneses I. CPS Abg. Esp.	

#	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Impacto después del tratamiento: Impacto	Impacto después del tratamiento: Valoración del Riesgo	Impacto después del tratamiento: Categoría	¿Afecta la ejecución 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: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Monitoreo y revisión: Periodicidad ¿Cuándo?
1	GENERAL	EXTERNO	SELECCIÓN	RIESGO ECONÓMICO	Riesgo de cambios en el mercado inmobiliario	Rompimiento de la ecuación contractual	1	1	2	Riesgo bajo	Proponentes	Revisión de las ofertas presentadas contratándolas con los precios del mercado	1	1	2	Riesgo Bajo	No	Secretaría de Recursos Físicos	En la ejecución del contrato	En la ejecución del contrato y hasta la finalización del plazo de ejecución	Verificar los precios de las ofertas con el análisis de costos de mercado efectuado	En la evaluación de las ofertas en el componente económico
2	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACION	OPERACIONAL	Riesgos asociados a los reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato	Retarda el inicio de la ejecución contractual	2	2	3	Riesgo bajo	Comité evaluador -	Revisión y evaluación de las ofertas conforme los documentos previos, y demás documentos aplicables al proceso	1	1	2	Riesgo bajo	No	Secretaría de Recursos Físicos	En la revisión de los requisitos habilitantes y evaluación de las ofertas	En la evaluación de las ofertas	En la verificación de los documentos de la oferta.	En la verificación de los documentos de la oferta.
3	GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	FINANCIERO	Ruptura del equilibrio económico del contrato por teoría de la imprevisión	Genera un reajuste del precio	3	3	9	Riesgo alto	Contratista – Supervisor	Debe valorarse por parte de la supervisión la fluctuación de valores causadas por situaciones imprevistas, a efectos de realizar los reajustes conforme a los precios de mercado para no llevar a estado de pérdida al contratista. El contratista debe reportar la situación de manera inmediata a su ocurrencia, demostrando la existencia de imprevisión alegada	3	2	5	Riesgo medio	Si	Supervisor – Ordenador del gasto	Una vez ocurra la situación imprevista que genera la ruptura del equilibrio económico del contrato, y esta sea reportada por el contratista con sus soportes probatorios	Durante la ejecución del contrato	Con la verificación de los precios de mercado sobre los bienes/productos o servicios a adquirir	Durante la ejecución del contrato

#	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución 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	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Dificultades en el desarrollo de las actividades del contrato por decisiones gubernamentales para el manejo del COVID-19	Suspensión o prorroga del plazo contractual, imposibilidad de ejecutar el objeto contractual	3	4	7	Riesgo Alto	Contratista	En caso de que deriven decisiones del orden nacional por la situación COVID-19, estas se deben implementar por parte del contratista, debiendo solicitar la respectiva suspensión y/o prórroga del contrato según el caso.	3	3	6	Riesgo alto	Si	Contratista- Supervisor	Durante la ejecución del contrato puede ocurrir esta situación, por lo que una vez se materialice se deben	Durante la ejecución del contrato	Con la verificación de la ocurrencia de la situación por orden nacional	Durante la ejecución del contrato
5	GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Riesgo orden publico	Suspensión o prórroga del plazo contractual en razón a la situación de orden público que impide su ejecución	3	3	6	Riesgo alto	Contratista	En caso de situaciones de orden público, el contratista debe informarlas de manera inmediata a la entidad para adoptar la decisión que corresponda de manera conjunta.	3	3	6	Riesgo alto	Si	Contratista- Supervisor	Durante la ejecución del contrato puede ocurrir esta situación, por lo que una vez se materialice se deben	Durante la ejecución del contrato	Con la verificación de la ocurrencia de la situación por orden público local	Durante la ejecución del contrato

#	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución 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	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
7	GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	OEPRACIONAL	Cuando los servicios prestados no sean acordes a las obligaciones contractualmente establecidas ni a las condiciones técnicas aplicables	El contratista estaría incumpliendo el contrato ya que no se podría recibir a satisfacción el servicio hasta que este no realice las modificaciones en sus actividades para cumplir el contrato	5	3	8	Riesgo extremo	Contratista	La supervisión del contrato debe ejercer control sobre las actividades que realice el contratista a efectos de determinar si está cumpliendo con las actividades que le son propias y en las condiciones técnicas previstas en el contrato y anexos. En caso de que no cumplan, deberá abstenerse de aprobar el desarrollo de las actividades, informes, actas y demás documentos que emanen de este aplicando de ser necesario las cláusulas del contrato.	4	2	6	Riesgo alto	Sí	Supervisión	Durante la ejecución del contrato al momento de la entrega, recibido y/o utilización de los servicios, bienes, o productos adquiridos.	Durante la ejecución del contrato	Con la verificación de las calidades, cantidades, especificaciones y demás situaciones aplicables a los servicios prestados según el contrato y documentos anexos	Durante la ejecución del contrato

CARLOS ANDRES PEREZ SARMIENTO
Secretario de Recurso Físico

Actuación	Responsable	Firma
Proyectó aspectos legales	Jean Paul Ospina. CPS Abg.	
Revisó Aspectos Jurídicos	Diana Meneses I. CPS Abg. Esp.	