

**ESTUDIO PREVIO PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA
(ARRENDAMIENTO)**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON
EL PROCESO DE CONTRATACIÓN**

1.1. ANTECEDENTES:

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: 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.

La Administración Municipal en su **Plan De Desarrollo 2020 - 2023, “DESARROLLO HUMANO PARA LA VIDA”, en la línea “DESARROLLO HUMANO INTEGRAL”**; estableció como una apuesta importante el apoyo decidido al deporte, el cual está enmarcado dentro del funcionamiento que debe llevar a cabo el Inder del municipio de Guarne con sus diferentes programas y actividades dentro de su objeto misional.

El deporte, la recreación y la educación física, la actividad física y el aprovechamiento del tiempo libre constituyen el primer eslabón del proceso que garantiza la inclusión social de la población y también una oportunidad para la participación de la vida social y la valoración de hábitos y habilidades especialmente aquellas que implican ciertas y determinadas destrezas propias hacia la práctica y organización deportiva, en ese orden de ideas, se requiere una infraestructura adecuada a las necesidades de la población atendida por el Inder Guarne, y acorde a la oferta de servicios que presta el Instituto, cumpliendo con la normatividad vigente y los estándares de calidad necesarios.

En consideración a las disposiciones legales vigentes, acerca de la responsabilidad que recae sobre quienes administran y tienen el control sobre los bienes del estado, al IINDER guarne le corresponde el deber adicional de procurar por el uso adecuado de los espacios que tiene bajo su custodia, sacando el mayor provecho posible, para generar ingresos con los cuales el instituto pueda prestar un mejor servicio y así cumplir su objeto misional, siempre y cuando se conserve en adecuado estado de mantenimiento y tenencia estos espacios deportivos para el uso y disfrute de los usuarios, el coliseo municipal, es un escenario que sirve no solo para realizar eventos deportivos, sino otro tipo de eventos como los de las artes escénicas, por lo tanto el instituto podrá darlo en arrendamiento para la realización de espectáculos siempre dentro de los límites legales, se ha dispuesto entonces el arrendamiento del coliseo municipal por días o por horas, los recursos que se perciban por estos contratos de arrendamiento, serán recursos propios destinados al funcionamiento del Inder Guarne.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias. Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras. En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Con base en lo anterior se proceden a hacer los estudios previos a la contratación para una contratación directa, teniendo en cuenta que lo ofertado es tomar en arrendamiento el coliseo municipal el día 12 de febrero de 2023, para la realización del EVENTO “CIRCO CHILENITO”.

EL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO LA PRÁCTICA DEL DEPORTE LA RECREACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE, IINDER GUARNE – Antioquia, en aras de cumplir con la misión del instituto requiere obtener

ingresos por arrendamiento de los espacios que tiene bajo su administración, para lo cual realizará contrato de arrendamiento de Coliseo Municipal, ubicado en la carrera 50 Nro.52-99. Matricula No.199399.

En razón a lo anterior, se realiza la presente contratación teniendo en cuenta las normas contenidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que la adicionen o complementen y que regule la materia.

1.2. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

La contratación directa se requiere, pues es el mecanismo a través del cual, la reglamentación contractual estatal, prevé como mecanismo de selección para los contratos de arrendamiento, el cual en este caso el INDER-GUARNE funge como arrendador. El INDER Guarne como entidad descentralizada encargada de promover la práctica del deporte, la recreación y el aprovechamiento del tiempo libre en todo el municipio, es la encargada de administrar los bienes inmuebles del municipio que están destinados a la recreación, la práctica del deporte y el aprovechamiento del tiempo libre, en ese orden de ideas, estos bienes cuentan con espacios aprovechables, para destinarlos a usos de publicidad visual comercial, y así propiciar otros ingresos para el instituto que permitan invertir en su funcionamiento y objeto misional, dichos inmuebles se encuentran en administración del Inder, y con autorización para su explotación y arrendamiento.

La ejecución de los objetivos del INDER Guarne, hace parte fundamental del servicio que preste dentro de las diferentes funciones de su competencia y que garantice la buena atención a la comunidad, el cumplimiento y el debido proceso de los programas que se proyectan dentro de la Institución.

1.3 UBICACIÓN DEL PROCESO EN LA ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

Plan de Desarrollo	Numeral	Nombre
Línea Estratégica:	1	Desarrollo Humano integral
Programa:	1.10	Fomento a la recreación, la actividad física y el deporte.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. Objeto

El ARRENDADOR, entrega a título de arrendamiento al ARRENATARIO y este recibe a igual título, el uso y goce de un inmueble denominado Coliseo Municipal, ubicado en la carrera 50 Nro.52-99. Matricula No.199399.

2.1.1 Alcance del Objeto Contractual:

El objeto del contrato incluye, la entrega a título de arrendamiento al ARRENATARIO y este recibe a igual título, el uso y goce de un inmueble denominado Coliseo Municipal, ubicado en la carrera 50 Nro.52-99. Matricula No.199399, para la realización del evento CIRCO CHILENITO, el día 12 de febrero de 2023.

2.2. Especificaciones técnicas

La persona natural o jurídica que se presente debe cumplir con las siguientes Condiciones Técnicas Exigidas para garantizar el normal desarrollo del objeto del contrato:

El contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con las especificaciones técnicas y la propuesta presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor o directamente el Gerente del INDER GUARNE y al cumplimiento de demás actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales.

El inmueble cuenta con las siguientes características:

- Ubicado en la carrera 50 Nro.52-99.
- Matricula inmobiliaria 199399.
- Baterías Sanitarias completas.

2.3 Requisitos habilitantes

2.3.1 Jurídicos.

- Fotocopia de la Cédula Persona Natural o del Representante Legal Persona Jurídica.
- Copia del Registro Único Tributario – RUT – de la persona jurídica o de la persona natural.

- Certificación Original del pago de obligaciones laborales, seguridad social integral y parafiscales suscrito por el representante legal y revisor fiscal y a falta de este contador público (Anexar tarjeta profesional del contador o revisor), y para persona natural Certificación de afiliación y pago sistema de seguridad social.
 - Carta de manifestación escrita de no encontrarse inhabilitado para contratar con el Estado.
 - Certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica o Certificado de Matricula Mercantil, con fecha de expedición igual o inferior a treinta (30) días. Las personas jurídicas deben estar constituidas legalmente, registradas en la Cámara de Comercio y su objeto social comprender el objeto del presente contrato.
 - Certificado de Responsabilidad Fiscal para persona jurídica y representante legal o persona natural (página web de la Contraloría General de la República – CGR).
 - Certificado de Antecedentes Disciplinarios del representante legal de la persona jurídica o de la Persona Natural (página web de la Procuraduría General de la Nación - PGN).
 - Certificado de Antecedentes Judiciales del representante legal persona jurídica o de la Persona Natural (página web de la Policía Nacional).
 - Formato Único de Hoja de Vida para persona Jurídica o persona Natural del Departamento Administrativo de la Función Pública DAFP.
- Certificado de medidas correctivas Representante Legal o persona natural (página web de la Policía Nacional).

2.2.1 Experiencia del contratista.

Deberá aportar Certificado de experiencia de 1 contratos similares realizados con personas públicas o privadas, puede ser la minuta del contrato o el acta de liquidación

2.4 Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas - UNSPSC

TABLA 1 CLASIFICACIÓN UNSPSC

Código Segmento	Código Familia	Código Clase	Código Producto	Nombre Producto
80000000	80130000	80121500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.5. Partes.

Contratante: INSTITUTO PARA EL DESARROLLO Y LA PRÁCTICA DEL DEPORTE, LA RECREACIÓN Y EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE.

Contratista: Contratista seleccionado.

2.6. Plazo:

La vigencia de este contrato iniciará desde las 07:00 a.m horas del día 12 de febrero de 2023 hasta las 23:00 p.m horas del 12 de febrero de 2023.

2.7. Lugar de ejecución o entrega y forma de ejecución:

La ejecución del contrato que se suscriba tendrá lugar en el INDER GUARNE, ubicado en la carrera 53 N° 46a 266, del municipio de Guarne-Antioquia.

El contratista deberá cumplir con todos y cada uno de los parámetros establecidos y las obligaciones derivadas del contrato, para lo cual en este documento se especifican las características generales y particulares del contrato.

2.8 Identificación del contrato que se pretende celebrar.

Arrendamiento.

3. Obligaciones de las Partes.

3.1. Obligaciones del Contratante:

Fuera de lo estipulado en el Artículo 4° de la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, El INDER-GUARNE se compromete para con el contratista a:

1. Mantener el inmueble arrendado en estado de servir para el fin para el que ha sido entregado.
2. Librar a **EL ARRENDATARIO** de toda turbación o embarazo ilegítimos en el goce de EL INMUEBLE. Cualquier eventualidad que ocurra por fuera de EL INMUEBLE no será imputable a **LA ARRENDADORA** y será a riesgo exclusivo de **EL ARRENDATARIO**.
3. Entregar el inmueble descrito en el objeto contractual, sus usos y conexidades en buen estado de funcionamiento.
4. Ejercer la función de supervisión, vigilancia y control en el cumplimiento cabal del objeto del contrato.
5. EL ARRENDADOR no se hace responsable de bienes dejados en EL INMUEBLE después de realizada la devolución de EL INMUEBLE.

3.2. Obligaciones del Contratista:

En cumplimiento del objeto contractual el contratista durante el término de este contrato deberá:

- **Obligaciones específicas:**
 1. A hacer el pago total por concepto de canon de arrendamiento en los plazos estipulados.
 2. Cuidar el bien dado en arrendamiento y sus conexidades y mantenerlo en buen estado durante toda la vigencia del contrato.
 3. Destinar el inmueble única y exclusivamente a lo pactado en el objeto del contrato.
 4. Una vez terminado el contrato, dejar en iguales condiciones de recibo, el área utilizada para la estructura publicitaria;
 5. Atender cualquier daño o perjuicio que se ocasione al inmueble objeto del presente contrato o a terceros, entendiéndose responsable de cualquier situación anómala que se presente por la instalación y/o mantenimiento de la valla frente a cualquier demanda de índole material o pecuniaria.
 6. Correr por su cuenta con los gastos de permisos gubernamentales, municipales, impuestos y demás requisitos para la realización del evento

7. Constituir póliza de Responsabilidad Civil, para protección del bien inmueble y/o predio o de terceros, con una entidad aseguradora debidamente registrada ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
8. A cumplir las demás obligaciones consagradas en otras cláusulas del presente contrato.
9. Devolver el bien inmueble dado en arrendamiento en las mismas condiciones en que lo recibió a la fecha de finalización del evento (contrato) sin requerimiento judicial o extrajudicial alguno.
10. Atender las recomendaciones, peticiones y /o consultas que sean dadas o elevadas por el supervisor designado para el contrato, para efectos de ejecutar en debida forma el objeto contractual.
11. Informar cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
12. Guardar reserva de toda información que conozca en el desarrollo del contrato.
13. Adelantar oportunamente los tramites y cumplir los requisitos para la ejecución y legalización del contrato.
14. A asumir la responsabilidad civil que pueda derivarse de sus actos u omisiones respecto de terceros.
15. A no utilizar las instalaciones para fines diferentes al establecido en este contrato y en las condiciones técnicas aprobadas por el INDER.
16. A pagar el canon de arrendamiento en la forma y términos establecidos en el contrato.
17. A conservar con el mayor cuidado el inmueble siendo responsable de cualquier deterioro que no provenga de la naturaleza o uso legítimo.
18. A realizar todas las reparaciones locativas y a reparar todos los deterioros que provengan de su actividad, salvo deterioro por el paso del tiempo y uso normal del inmueble.
19. Las demás que puedan derivarse del contrato. La anterior lista es enunciativa (no taxativa), pues, se insiste, EL ARRENDATARIO se obliga a cumplir con la totalidad de la normatividad vigente para la realización y ejecución del contrato

Obligaciones generales:

1. Cooperar con la administración y el supervisor del contrato, en el logro de los objetivos contractuales pactados en el presente proceso.
2. Velar por el cumplimiento del plazo establecido para la ejecución del objeto contractual.
3. Atender las consultas que EL CONTRATANTE o el supervisor hagan sobre el cumplimiento del objeto y los productos del contrato.
4. Atender todos los requerimientos técnicos y administrativos que le haga EL CONTRATANTE o el supervisor y que estén relacionados con la ejecución del objeto contractual. El contratista deberá informar oportunamente al supervisor del contrato, cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del mismo
5. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
6. No comprometer la imagen del INDER con declaraciones públicas u otros escenarios públicos o privados.
7. No utilizar en favor de terceros o en el suyo propio, el nombre del INDER, abstenerse de dar declaraciones públicas en nombre del INDER, cuando no haya sido autorizado por la Gerencia del Instituto.
8. Realizar la liquidación del contrato en el término que se ha establecido y sea requerido por la entidad.
9. Las demás que sean inherentes a un cabal, eficiente, oportuno y eficaz cumplimiento del objeto contractual

4. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

MODALIDAD	CAUSAL		
Licitación Pública			
Selección Abreviada	Bienes y Servicios de características Técnicas	Subasta Inversa	Presencial
		Bolsa de Productos	
		Acuerdo Macro	
	Menor Cuantía		

ESTUDIO PREVIO CONTRATACION DIRECTA



	Prestación de Servicios de Salud	
	Licitación Declarada desierta	
	Enajenación de Bienes del Estado	
	Productos de Origen o destinación Agropecuaria	
	Bienes y servicios para la defensa y seguridad nacional	
Concurso de Méritos	Abierto	
	Con Precalificación	
Contratación Directa	Urgencia Manifiesta	
	Empréstitos	
	Convenios o Contratos Interadministrativos	
	Bienes y Servicios que requieren reserva	
	Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas	
	No Pluralidad de oferentes en el mercado	
	Servicios profesionales de apoyo a la gestión – trabajos artísticos	
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles	X
Mínima cuantía		
Otros		

Por el valor y/o naturaleza del objeto a contratar, el proceso de selección se realizará mediante la modalidad de contratación directa de conformidad con el Decreto 1082 de 2015.

Esta modalidad procede, específicamente, en relación con los objetos contractuales enlistados en el literal i) del referido numeral 4 del artículo 2 Ley **1150 de 2007**

En este orden de ideas, **la contratación directa es de aplicación restrictiva, esto es, solo procede por las causales señaladas taxativamente en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.**

Además, es una excepción al principio de libre concurrencia y libre competencia, que se aplica en los procesos de contratación, para que cualquier persona interesada en satisfacer la necesidad de una entidad pueda presentar una oferta.

De este modo, en la contratación directa no es necesario que la entidad reciba más de una oferta, la cual proviene de la persona que la entidad escoge directamente y, por ende, invita a ofertar el bien o servicio que se requiere. Lo anterior puede

estar basado en que el proponente es único, o en que el legislador privilegió algunos objetos contractuales u oferentes para contratarlos de manera directa.

Todo lo anterior implica que el proceso de contratación directa sea simplificado, corto, ágil y expedito, por no exigir el agotamiento de una convocatoria pública o la realización de un proceso competitivo. **Sin embargo, estas características no eximen a las entidades estatales de garantizar los principios rectores de la contratación pública.**

En la estructuración del proceso El INDER GUANE, no se realizó la respectiva revisión en la TVEC, por cuanto se trata de una contratación directa, además el instituto funge como ARRENDADOR.

	SI	NO
El bien y/o servicio requerido se encuentra disponible en los catálogos de bienes y servicios ofrecidos en los acuerdos marco de precios vigentes en la TVEC	N/A	N/A
El bien y/o servicio se encuentra disponible al amparo de otros instrumentos de agregación de demanda	N/A	N/A
El bien y/o servicio se encuentra disponible en la modalidad de mínima cuantía en grandes almacenes	N/A	N/A

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN Y LOS RUBROS QUE LO COMPONEN.

5.1 Análisis del sector:

El Inder Guarne, realizo el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo encontrando que:

El valor de los arrendamientos de los escenarios públicos que administra el Inder Guarne, se establecieron tomando como referencia el estudio del mercado relativo al mismo sector en municipios aledaños con infraestructuras similares, así mismo el valor se tomó acorde a procesos de contratación realizados anteriormente y de acuerdo a los valores establecidos en la Resolución No.004 de 2023, por medio de la cual se establecieron los valores por arrendamiento.

MONEDA A CONTRATAR: La moneda en la cual se debe presentar la oferta y se celebrará el contrato es pesos colombianos.

5.3. Valor del contrato:

El valor del contrato será de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (\$1.600.000) IVA INCLUIDO.**

5.4. Forma de pago:

La suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000) en efectivo, los cuales serán consignados a la cuenta bancaria que para el efecto determine el área financiera del instituto, a más tardar un día antes de la entrega del inmueble. La suma de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.00) en especie, con DOSCIENTAS boletas de ingreso al evento, por un valor nominal de \$7.000 pesos cada una, así como a pagar los impuestos a que haya lugar. **FECHAS DE PAGO.** El canon convenido será pagado a más tardar el día 10 de febrero DE 2023, con consignación a las cuentas bancarias que determine el Instituto.

5.5. Rubro Presupuestal, Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

No se requiere disponibilidad presupuestal pues en el contrato el INDER es quien funge como ARRENDADOR.

6. Clausula Penal Pecuniaria

En caso de incumplimiento definitivo de cualquiera de las obligaciones contraídas o de la declaratoria de caducidad, el contratista pagará al INDER-GUARNE, a título

de pena, una suma equivalente al 10% del valor del contrato, suma que el INDER hará efectiva mediante el cobro de la garantía única de cumplimiento o a su elección, de los saldos que adeude el contratista, si los hubiere, para lo cual se entiende expresamente autorizado con la suscripción del contrato, si esto no fuere posible se cobrará por la vía judicial. La aplicación de la pena pecuniaria no excluye la indemnización por perjuicios, es decir, esta cláusula es acumulable con el cumplimiento de obligación insatisfecha, con las demás sanciones pecuniarias de este contrato y/o con el cobro de perjuicios y/o daños que se demuestren. **PARÁGRAFO.** En caso de que la pena debida supere la permitida por la ley, la misma se reducirá al máximo permitido por esta.

7. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

FACTORES DE SELECCIÓN		
Precio:		X
Idoneidad y experiencia:		X
Ponderación Calidad y Precio:	Puntos o formulas	N/A
	Relación Costo – Beneficio	N/A
Beneficio:	Cooperación	N/A
	Cofinanciación	N/A

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

El señor JHON FREDY PINEDA RIVERA, propietario del circo chileno, presento oferta para toma de arrendamiento del coliseo municipal, por el valor establecido en la resolución No. 004 de 2023, además, ha realizado contratos con entidades públicas con objetos similares, con anterioridad. Dicho pago por el arrendamiento del coliseo, genera un ingreso considerable para el instituto, el cual le permite que como ingreso propio se pueda destinar al funcionamiento y operación de su objeto misional.

9. EL ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato o de generar mayores erogaciones económicas, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACION DIRECTA



En cumplimiento de lo mandado en el Decreto 1082 de 2015, en el presente proceso se tipifican los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato, con el fin de cuantificar la posible afectación de la ecuación financiera del mismo o de mayores costos, se señala el sujeto contractual que lo soportará, total o parcialmente y la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de presentarse.

Es de precisar que dicha enumeración no es taxativa sino meramente enunciativa, por lo tanto, si se presenta algún riesgo o riesgos no enunciados, éstos deben ser asumidos por el contratista.

El INDER GUARNE, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Seguidamente, se identifican y describen los riesgos, según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. Luego, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos, así:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y consecuencias de la ocurrencia del evento)	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
												Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?

ESTUDIO PREVIO CONTRATACION DIRECTA



1	2	3
Γ Δ ρ μ ζ μ Γ Ο Ζ ρ μ Η Χ μ Ο μ ε μ ~ Η Ζ Ο Ο Ζ Α Ζ ~ Π ~ Ο Ο μ	Γ Δ ρ μ ζ μ Γ Ο Ζ ρ μ Η Χ μ Ο μ ε μ ~ Η Ζ Ο Ο Ο ρ μ - Ο Ζ Α Ζ ~ Π	Γ Δ ρ μ ζ μ Γ Ο Ζ ρ μ Η Χ μ Ο μ ε μ ~ Η Ζ Ο Ο Ο μ Η ~ Η Α Ζ ~ μ τ Ο ~ - Ο Ο Ο
Variación de precios	Financiero	Cambios normativos o de legislación
Desequilibrio económico/aumento de precios de bienes y servicios	Variación tasas de interés, de cambio, devaluación y otras variables del mercado,	Variación de las condiciones económicas inicialmente pactadas de normas posteriores a la celebración del contrato, que impliquen un nuevo
Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2
Mayor / Valor 2	Mayor / Valoración 2	Mayor / Valor 2
4	4	4
Baja	Baja	Baja
Contratista	Contratista	Contratista / Municipio
Asegurar recursos y cumplimiento oportuno de tareas.	Actualización constante sobre los cambios financieros y variables	Actualización constante sobre los cambios normativos y o legales sobre la materia.
Para / 1	Para / 1	Para / 1
Insignificante / 1	Insignificante / 1	Insignificante / 1
Mayor / 2	Mayor / 2	Mayor / 2
Baja / 2	Baja / 2	Baja / 2
Si	Si	No
Contratista/superviso	Contratista/supervisor.	Funcionario delegado
Fecha del acta de	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio
Duración contrato	Duración contrato	Duración contrato
Prestar atención a precios del mercado. Informes y avance de actividades.	Prestar atención a cambios financieros y precios del mercado.	Revisión oportuna de leyes, decretos y normas expedidos por el legislativo, ejecutivo y órganos competentes. Informes.
Mensual / cuando sea necesario	Mensual / cuando sea necesario	Mensual / cuando sea necesario

ESTUDIO PREVIO CONTRATACION DIRECTA



4	GAZMGI OZMHI ZOCUM GAZMHI GAZMHI	5	GAZMGI OZMHI ZOCUM GAZMHI	6	GAZMGI OZMHI ZOCUM GAZMHI
	Casos fortuitos de fuerza Mayor	Incumplimiento a las obligaciones	Incumplimiento a las obligaciones	Calidad del servicio	Ejecución de las actividades bajo condiciones menores a las establecidas en el contrato
	Afecta la normal ejecución del contrato.	Afecta el desarrollo del contrato Las actividades a desarrollar sufren retrasos	Afecta el desarrollo del contrato Las actividades a desarrollar sufren retrasos		
	Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2	Improbable / Valor 2
	Menor / Valoración 2	Menor / Valoración 2	Menor / Valoración 2	Menor / Valoración 2	Menor / Valoración 2
	4	4	4	4	4
	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja
	Contratista / Municipio	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista
	Tener en cuenta cualquier imprevisto que afecte la ejecución del contrato.	Tener en cuenta cualquier imprevisto que afecte la ejecución del contrato.	Tener en cuenta cualquier imprevisto que afecte la ejecución del contrato.	Tener en cuenta que la prestación del servicio se realice tal como se realice	Tener en cuenta que la prestación del servicio se realice tal como se realice
	Dato / 1	Dato / 1	Dato / 1	Dato / 1	Dato / 1
	Insignificante / 1	Insignificante / 1	Insignificante / 1	Insignificante / 1	Insignificante / 1
	Menor / 2	Menor / 2	Menor / 2	Menor / 2	Menor / 2
	Baja / 2	Baja / 2	Baja / 2	Baja / 2	Baja / 2
	Si	Si	Si	Si	Si
	Contratista / INDER	Funcionario delegado/Supervisor	Funcionario delegado/Supervisor	Funcionario delegado/Supervisor	Funcionario delegado/Supervisor
	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio	Fecha del acta de inicio
	Duración contrato	Duración contrato	Duración contrato	Duración contrato	Duración contrato
	Vigilancia constante en de posibles irregularidades en la ejecución del contrato. Informes	Vigilancia constante en de posibles irregularidades en la ejecución del contrato. Informes	Vigilancia constante en de posibles irregularidades en la ejecución del contrato. Informes	Vigilancia constante en de posibles irregularidades en la ejecución del contrato. Informes	Vigilancia constante en de posibles irregularidades en la ejecución del contrato. Informes
	Durante la ejecución del contrato.	Durante la ejecución del contrato.	Durante la ejecución del contrato.	Durante la ejecución del contrato.	Durante la ejecución del contrato.

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones del contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él, y,

en consecuencia, el INDER GUARNE no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el contrato.

11. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

A partir del contrato, se puede prever varios tipos de riesgos y circunstancias que afecten la ejecución del mismo. En cumplimiento de lo dispuesto la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, Y el Artículo 2.2.1.2.1.5.5 del Decreto 1860 de 2021. Garantías. “La Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías en la contratación directa.

Sin embargo, de acuerdo al estudio realizado en el numeral 10 de los presentes estudios previos y que pueden existir circunstancias de insolvencia del arrendatario, retrasos en el pago, e indebida administración del bien q pueda generar daños a terceros que se hace necesario la solicitud de garantías. Por medio de estas garantías el Inder Guarne, se precave de la eventualidad de incumplimiento por parte del contratista del objeto durante y después de la ejecución del contrato, y responsabilidad por daños a terceros la cual debe ser cubierta por el contratista y asegurar la indemnidad del Instituto.

se solicitarán entonces las siguientes pólizas de:

-Cumplimiento, Con los siguientes amparos:

- Cumplimiento del contrato. Por un valor igual al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato, sus adiciones si las hubiere y cuatro (4) meses más

- De responsabilidad civil extracontractual. Por un monto equivalente a 200 SMLMV y La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato, el Inder deberá aparecer como asegurada y beneficiaria, con cobertura de daños patrimoniales y extrapatrimoniales, y los siguientes amparos:

- Responsabilidad en predios, labores y operaciones.
- Responsabilidad patronal.
- Vehículos propios y no propios.
- Gastos médicos

12. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

No aplica, el presente contrato no está cobijado por acuerdo comercial.

13. SUPERVISOR

El control, vigilancia, supervisión y coordinación que deberá realizarse durante la ejecución y vigencia del contrato, estará a cargo del Gerente del INDER, OSCAR ALEXANDER GUEVARA SAAVEDRA.

Guarne, febrero de 2023.

Elaboró y Revisó: Claudia Milena Hoyos Delgado – Asesora Jurídica