



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

ESTUDIOS PREVIOS DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA EL ESTUDIO PREVIO:	YAIR RAMIREZ CORREDOR
DEPENDENCIA SOLICITANTE:	SECRETARIA DE GOBIERNO
TIPO DE CONTRATO:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	CONTRATACIÓN DIRECTA

De conformidad con lo previsto en el Artículo 25 numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993; artículo 2, numeral 4° de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 se realiza el presente estudio previo para la celebración Contrato de **“ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE QUE SERA DESTINADO POR EL MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE GANADO”**.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDA SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (Artículo 2.2.1.1.2.1.1, numeral 1 Decreto 1082 de 2015)

Arrendamiento de un bien inmueble que permita satisfacer la necesidad de garantizar la debida organización para la comercialización de las diferentes clases de bovinos y equinos del municipio, además permitir tener un lugar para cualquier evento relacionado con esta clase de comercialización como lo son ferias y exhibiciones que se organicen por el Municipio.

1.1. Relación estratégica del objeto contractual con la planeación institucional

Conforme lo establece el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, 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 Política.

Las autoridades de la República están para proteger a todas las personas residentes en Colombia, lo anterior en concordancia con los Artículos 314 y 315 de la Constitución Política de Colombia en cada municipio habrá un alcalde, jefe de la administración local y representante legal del municipio, quien le corresponde hacer cumplir la constitución y la ley y Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que el Artículo 91 de la ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, establece que como atribuciones del Acalde, en relación con la Administración Municipal: *“Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo.”*

Que el Municipio de Aquitania es una entidad territorial del orden municipal con autonomía administrativa, presupuestal y financiera, a la cual le corresponde prestar los servicios que dispone la Ley, así como también ejecutar el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023, acuerdo 008 de 29 de mayo de 2020, adelantando las gestiones administrativas que sean necearías para el cumplimiento de los fines del Estado; adelantar las obras publicas que sean necearías para el desarrollo y bienestar de la comunidad, promover por la participación ciudadana, el mejoramiento de las condiciones sociales y culturales de todos los habitantes y cumplir las demás las demás funciones que le asigna la Constitución y la ley.

Que compete al Ministerio de Agricultura y Ganadería promover la competitividad y el desarrollo de las actividades agropecuarias y del ámbito rural, en armonía con la protección del ambiente y los recursos productivos, como un medio para impulsar una mejor calidad de vida, permitiéndole a los agentes económicos de la producción, mayor y mejor integración al mercado nacional e internacional.

 "UNIDOS CONSTRUIMOS EL PROGRESO 2020 – 2023"	Palacio Municipal Calle 6 No. 6 – 43/45. Teléfono: 7794118 - 7794315 Cód. Postal 152420 contactenos@aquitania-boyaca.gov.co www.aquitania-boyaca.gov.co
--	---



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

Que el Municipio necesita tomar en arrendamiento un lote de terreno adecuado para el proceso de venta y comercialización de los animales vacunos con el fin de Incrementar la rentabilidad de la actividad ganadera

Que con base en la ley 80 de 1993, Artículo 2o Numeral 4º literal i) de la ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades pueden contratar bajo la modalidad Directa el Arrendamiento de Bienes Inmuebles con la persona natural o jurídica que este en capacidad de satisfacer la necesidad de la administración municipal, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en la que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades de la entidad y las opciones de arrendamiento. Análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública.

2. EL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (Artículo 2.2.1.1.2.1.1, numeral 2 Decreto 1082 de 2015)

2.1 OBJETO: “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE QUE SERA DESTINADO POR EL MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ PARA LA COMERCIALIZACION DE GANADO”.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

- UBICACIÓN: ubicado en la vereda de Pérez del municipio de Aquitania.
- ÁREA DEL BIEN: aproximadamente 4,456 metros cuadrados
- CARACTERÍSTICAS:
 - Área:
 - Certificado de uso del suelo
 - Cuento con áreas de parqueo y almacenamiento.
 - Encerramiento que garantice la seguridad de almacenamiento.
 - Ubicación: dentro del casco urbano, cerca al parque principal
 - Accesibilidad: que permita el fácil acceso a vehículos grandes y maquinaria pesada
 - SERVICIOS: Agua y Luz.

3. CLASIFICACIÓN DEL SERVICIO DE ACUERDO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS - CÓDIGO UNSPSC

El proceso de contratación esta codificado en el clasificador de bienes y servicios de naciones unidas (UNSPSC) como se indica a continuación:

Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas- UNSPSC código UNSPSC: 80131502- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios.

CÓDIGO - SEGMENTO	CÓDIGO - FAMILIA	CÓDIGO - CLASE	CÓDIGO - PRODUCTO	NOMBRE - PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015).

La ley 1150 de 2007 “por medio del cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia, en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre contratación de la administración público, introduce nuevas e importantes aplicaciones de la mencionada ley entre otros: Se establecen cuatro modalidades de selección para contratar con el estado, para el presente estudio se contratará por medio de:

- Licitación pública
- Selección abreviada
- Concurso de méritos
- Contratación directa
- Mínima cuantía

 “UNIDOS CONSTRUIMOS EL PROGRESO 2020 – 2023”	Palacio Municipal Calle 6 No. 6 – 43/45. Teléfono: 7794118 - 7794315 Cód. Postal 152420 contactenos@aquitania-boyaca.gov.co www.aquitania-boyaca.gov.co
--	---



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

En este caso la modalidad de selección corresponde a la contratación directa de conformidad con lo establecido en el Artículo 2 numeral 4 literal i), reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, el cual reza en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de Bienes Inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Por lo anterior, se precisa lo que ha establecido el legislador entorno a la definición de los contratos de arrendamiento y al respecto el Código Civil Colombiano en su artículo 1973 *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Al respecto es importante tener en cuenta que el contrato de arrendamiento encuentra su regulación en el derecho civil colombiano, encontrándose así la normativa en el título XXVI de la legislación civil.

El Estatuto General de Contratación Pública, la Ley 80 de 1993, en su artículo 13 señala que los contratos que celebren las entidades públicas se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los elementos especialmente normados en ese cuerpo normativo.

Por su parte, el Código Civil en su artículo 1981 dispone: *“Los arrendatarios de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se sujetarán a las disposiciones del presente capítulo, salvo lo estatuido en Leyes especiales”*, significando que cuando una entidad de Derecho Público celebra un contrato de arrendamiento se somete a lo dispuesto al Estatuto Civil, de la misma manera que se tratara de un particular, sometiéndose a las disposiciones generales del contrato de arrendamiento, pero con la excepción de aquellas exigencias que establezcan las normas especiales.^[4]

La Ley 1150 de 2007 derogó el artículo 24 numeral 1o de la Ley 80 de 1993, en las reglas de contratación en lo pertinente a la forma de contratación tratándose de arrendamiento de inmuebles, y en su artículo 4o señaló: *“La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos... i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”*

Ahora, en términos de jurisprudencia ha manifestado el Tribunal Administrativo de Cundinamarca mediante referencia TAD-CUN-SIII-0144-2010, magistrado ponente Dr Alfonso Sarmiento lo siguiente; **“La aplicación de las normas civiles y comerciales a los contratos de arrendamiento celebrados por entidades estatales.** *«(...) Está dominada en primera medida por la autonomía de la voluntad de las partes, según lo dispuesto por la ley 80 de 1993, en los artículos 32 y 40 , es decir por el texto mismo del contrato, pues este que constituye ley para las partes. La determinación de las prórrogas, renovación y los aspectos propios del arrendamiento, deben evaluarse a partir del acuerdo conforme a la totalidad de las partes del negocio, sin que pueda ser posible, en principio, aplicar disposiciones que no fueran pactadas expresamente, salvo que no haya disposición concreta de determinada situación. En esta medida la aplicación de las normas civiles y mercantiles a los contratos de arrendamiento estatal, se encuentran limitadas al contrato, y adicionalmente, a la observancia de los principios de la función administrativa y a los principios rectores consagrados en la ley de contratación estatal, pues solo tienen aplicación cuando no se opongan a estos principios de obligatorio cumplimiento. (...)»*

Actos de naturaleza comercial *«(...) Las disposiciones que regulan los actos de naturaleza comercial se fincan en los conceptos de ánimo de lucro, igualdad y libre competencia de los comerciantes, por cuanto el principio rector que se protege es la libertad de empresa y el interés particular expresado en la autonomía privada de la voluntad, resultando claro que estos presupuestos no pueden ser asumidos indiscutiblemente por la Administración estatal, por cuanto siempre el órgano estatal buscará efectuar actos negociales para un bien superior, que es el interés general y la adecuada prestación del servicio público, pero no en el entendido de buscar un lucro privado o satisfacción unilateral, así que el negocio*



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

jurídico estatal siempre debe evaluarse en un nivel vertical de protección al bien común, y no horizontal como lo establece el ordenamiento comercial. (...)»

Así las cosas y en consideración a que el objeto de la contratación es tomar a título de arriendo un espacio físico con dimensiones y características necesarias para el desarrollo de actividades de custodia y salvaguarda de bienes del Municipio, se adelantará una contratación bajo la modalidad de **contratación directa**, conforme lo prevé en el artículo 2, numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece: “Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”. Esto debe quedar acreditado

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El valor estimado del contrato es por la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE**. La suma anterior, se obtiene de la información contenida en el Estudio de Sector realizado por el Planeación Municipal de acuerdo con los inmuebles que potencialmente pueden satisfacer la necesidad de entidad y que hace parte de la presente.

5.1 ANÁLISIS DEL SECTOR

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 emitida por Colombia Compra Eficiente, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

5.2 ANÁLISIS DE LA OFERTA

HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES: Revisado el SECOP la entidad ha establecido que cuando el objeto del contrato son los Servicios profesionales las entidades estatales selección al contratista luego de agotar la modalidad Directa, conforme consta en el siguiente cuadro descriptivo:

ENTIDAD	PROCESO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	BIEN, OBRA O SERVICIO	VALOR
BOYACÁ GARAGOA	150-19	CONTRATACIÓN DIRECTA (LEY 1150 DE 2007)	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA PARA ALMACENAMIENTO DE INSUMOS Y ELEMENTOS DISPUESTOS EN LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DEL PROYECTO 401 “GESTIÓN PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE EN LOS SECTORES PRODUCTIVOS DE LA JURISDICCIÓN”.	\$ 6,323,333
BOYACÁ SOGAMOSO	CA-001-2020	RÉGIMEN ESPECIAL	ARRENDAMIENTO DE CUPOS DE PARQUEADERO Y LAVADO PARA EL PARQUE AUTOMOTOR DE LA ESE.	\$ 17,297,280
MUNICIPIO DE AQUITANIA	CTO N° 003 DE 2020	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO 4202 METROS CUADRADOS: INMUEBLE INDIVIDUALIZADO CON CODIGO CATASTRAL 001-002-1030-000 DELIMITADO SEGÚN PLANO ANEXO, PARA USO CON	\$6.900.000



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

			DESTINO A LA PLAZA ARA COMERCIALIZACION DE GANADO	
--	--	--	---	--

5.3 LA JUSTIFICACIÓN

Es de gran importancia que el municipio pueda contar con un inmueble que sirva de estacionamiento las 24 horas teniendo en cuenta que se requiere contar con garantizar la buena comercialización de las diferentes clases de bovinos y equinos.

Por tanto, es conveniente que el Municipio disponga de un inmueble que sirva como la playa de la comercialización de las diferentes clases de animales de forma continua y permanente, con el fin de garantizar la comercialización y el desarrollo del Municipio.

5.4 ¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?

Que el bien inmueble cumpla con las características exigidas, y el propietario del inmueble se encuentre a paz y salvo con el tesoro municipal, carezca de antecedentes disciplinarios judiciales y fiscales y si es posible cuente con la experiencia requerida para brindar el arrendamiento del inmueble para la comercialización de ganado en el Municipio.

5.5 ¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente el objeto requerido? ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

Se realizó el siguiente análisis del mercado con el fin de calcular el valor del presente contrato. Por lo expuesto, se tomaron como referencia los valores de contratos anteriores suscritos por parte del Municipio de Ramiriquí cuyo objeto sea igual o similar al del presente proceso contractual, encontrando los siguientes resultados:

ENTIDAD	No. DE CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	BIEN, OBRA O SERVICIO	VALOR
BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ	002-2019	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAR UN BIEN UBICADO EN LA CARRERA 6° No. 7-45 PARA ALMACENAMIENTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE VÍAS MUNICIPALES Y OTROS ELEMENTOS QUE HACEN PARTE DEL MUNICIPIO.	\$ 5.725.284.00
BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ	001-2019	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAR UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN CARRERA 3 No. 8-16 CON EL FIN DE ALMACENAR MATERIALES Y ENSERES DEL MUNICIPIO.	\$10.068.648.00
BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ	CA-001-2020	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BODEGA, PARA PARQUEO D VEHÍCULOS Y ALMACENAMIENTO DE ELEMENTOS PERTENECIENTES AL MUNICIPIO DE RAMIRIQUÍ - BOYACÁ	\$13.800.000,00

Así mismo, se debe aclarar que el valor pagado al contratista en los años anteriores no se presupuestó el IVA, toda vez que el contratista no era responsable de tal impuesto. En consecuencia, si el proponente es una persona que sea responsable del pago de IVA se tendrá en cuenta tal situación.



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

5.7 El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual la Entidad Estatal escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación:

Teniendo en cuenta la naturaleza de contrato a celebrar el tipo de remuneración será el pago de canon mensual, hasta por la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.557.310.00) M/C.** IVA incluido y demás impuestos.

5.8 Valor y Forma de Pago

Para todos los efectos fiscales el valor del presente contrato se fija en la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) M/CTE.**

El Municipio de Aquitania, pagará al ARRENDADOR, a título de canon de arrendamiento, UN (01) PRIMER PAGO por valor de UN MILLON QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$1.541.520.00) Mcte y OCHO (8) PAGOS PARCIALES por el valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS (\$3.557.310.00) M/C.** PARÁGRAFO PRIMERO: Los servicios públicos derivados del contrato de arrendamiento, estarán a cargo el ARRENDATARIO. PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el pago el ARRENDADOR deberá acreditar: i) factura o cuenta de cobro expedida por el arrendador, ii) certificación de cumplimiento a satisfacción de las obligaciones contractuales expedidas por el supervisor del presente contrato de arrendamiento, iii) pago como cotizante al sistema general de salud, pensiones y riesgos laborales, iv) paz y salvo por documentos expedido por el supervisor del contrato(cuando corresponda), v) paz y salvo de inventarios expedida por el Secretario de Planeación (cuando corresponda) y, vi) acta de liquidación del contrato (cuando corresponda).El Municipio, efectuará al ARRENDADOR, las retenciones que en materia tributada tenga establecida la ley y respecto de las cuales sea su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el contratista ARRENDADOR, deberá cumplir con el pago de impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación.

5.9 Determinación de la concordancia del objeto del contrato con el rubro presupuestal a través del cual se financia

Para este proceso se cuenta con el siguiente certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Tesorera Municipal de Aquitania, que se discrimina así:

Nº CDP	FECHA CDP	CÓDIGO RUBRO	DENOMINACIÓN	VALOR
2023000151	30/03/2023	2.3.2.02.02.008	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	\$30.000.000

6. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, no se utilizan criterios de selección, toda vez que se contrata a la persona natural o jurídica en atención a las características del bien a contratar.

La entidad realizo cotizaciones a fin de establecer potenciales inmuebles que reunieran requisitos y precio, únicamente se tiene en cuenta que el contratista este en capacidad de: celebrar el contrato, y acredite las características:

- Certificado de uso del suelo
- Cuente con áreas de parqueo y almacenamiento.
- Encerramiento que garantice la seguridad de almacenamiento.
- Ubicación: dentro del casco urbano, cerca al parque principal
- Servicios con que cuenta: agua y luz
- Accesibilidad: que permita el fácil acceso a vehículos grandes y maquinaria pesada

Documentos del propietario:

 "UNIDOS CONSTRUIMOS EL PROGRESO 2020 – 2023"	Palacio Municipal Calle 6 No. 6 – 43/45. Teléfono: 7794118 - 7794315 Cód. Postal 152420 contactenos@aquitania-boyaca.gov.co www.aquitania-boyaca.gov.co
--	---



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

- 1. Fotocopia Cédula de Ciudadanía.
- 2. Constancia de consulta de Antecedentes Disciplinarios, Fiscales, Judiciales y de medidas correctivas vigentes (No mayor a 3 meses)
- 3. Acreditación de estar a día en el pago de seguridad social integral (salud, pensión) o afiliado al régimen contributivo
- 4. RUT actualizado
- 5. Copia libreta militar cuando aplique
- 6. Certificado de libertad y tradición del inmueble.
- 7. Copia escritura Pública
- 8. paz salvo de impuesto predial

7. SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007 y los lineamientos del manual de riesgos expedido por Colombia Compra Eficiente esta entidad ha definido" Como riesgos dentro de la ejecución del presente contrato de arrendamiento, los siguientes:

7.1. RIESGOS EN LA ETAPA DE PLANEACIÓN:

La previsión de los riesgos en el presente proceso de contratación quedo definida a continuación en la siguiente matriz, que permite evidenciar los riesgos asociados al proceso de selección y sus respectivas probabilidades, impactos y valoración así:

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	General	Externo	Planeación	Operacional	Estructurar el análisis económico del sector, bajo condiciones y cotizaciones no acordes a la realidad del mercado	Desequilibrio económico	2	3	4	Alto
2	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuado Establecimiento de Requisitos habilitantes para el proceso de selección	Demandas. Procesos de Responsabilidad Disciplinaria. Inadecuada selección del contratista	1	3	4	Bajo
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Formulación Especificaciones incompletas, inconclusas al describir el bien o servicio requerido.	Definición imprecisa del objeto del contrato. Bienes o Servicios adquiridos que no cumplen con la necesidad de la Entidad o de condiciones técnicas deficientes. Procesos de responsabilidad fiscal o disciplinaria	1	2	3	Bajo



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

4	General	Interno	Planeación	Operacional	Contratar bienes o servicios no incluidos en el Plan de Acción 2021 y en el Plan Anual de Adquisiciones.	La identificación de la necesidad no permite satisfacer las necesidades de la entidad, cumplir su misión, no es coherente con el cumplimiento de sus objetivos y metas Incumplimiento metas plan de acción Procesos de Responsabilidad Disciplinaria o fiscal	2	4	6	Alto
5	General	Interno	Selección	Operacional	Realizar sin la observancia de los requisitos técnicos y legales un proceso de selección de contratistas en cualquier modalidad	Demandas Inadecuada selección del contratista Procesos de Responsabilidad Disciplinaria o Fiscal	1	3	4	Bajo
6	General	Externo	Selección	Económico	Que una vez surtido el proceso de selección no se reciba propuesta alguna	Atraso en la ejecución del presupuesto	2	5	7	Alto
7	General	Externo	Selección	Financiero	Recepción de oferta con precio artificialmente bajo	Posible Desequilibrio Económico del Contrato Demandas Procesos de Responsabilidad Fiscal o Disciplinaria	2	3	4	Bajo
8	General	Interno	Contratación	Operacional	Que se inicie la ejecución de procesos contractuales sin el respectivo registro presupuestal de la obligación	Procesos de responsabilidad fiscal, civil, penal, Disciplinaria.	1	2	3	Bajo
9	General	Externo o Interno	Ejecución	Operacional	Que sobrevenga a cualquiera de las partes del contrato situación de fuerza mayor que les impida continuar con la ejecución del contrato	Retraso en la ejecución del contrato	2	3	5	Medio
10	General	Interno	Ejecución	Operacional	Que la entidad incurra en incumplimiento a otras obligaciones que le competen	Retraso en la ejecución del contrato	1	3	4	Bajo



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5											
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS											
SECRETARIA DE PLANEACION											

N o.	A quien se le Asigna	Tratamiento / Controles a ser Implementados	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?
1	Dependencia que solicita	Elaboración de un adecuado estudio de mercado	1	3	4	Bajo	Si	Dependencia que solicita	Etapas Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Revisión análisis del sector económico	Durante la etapa de planeación
2	Dependencia que solicita	Seguir los lineamientos dados por Colombia compra eficiente en el manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes	1	3	4	Bajo	No	Dependencia que solicita	Etapas Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Revisión estudios previos	Durante la etapa de planeación
3	Dependencia que solicita	Analizar la necesidad de la Entidad para así realizar una buena calificación del objeto contractual	1	2	3	Bajo	No	Dependencia que solicita	Etapas Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Revisión análisis del sector económico y estudios previos	Durante la etapa de planeación
4	Dependencia que solicita	Analizar el plan de acción y los objetivos y metas de cada uno de los proyectos Revisar que los procesos de contratación estén incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones	1	4	5	Medio	No	Dependencia que solicita	Etapas Planeación	Al finalizar la Etapa de Planeación	Evidenciar existencia en el PAA	Durante la etapa de planeación
5	Contratación	Elegir la modalidad de selección según lo contemple la normatividad vigente (Decreto 1082 de 2015)	1	3	4	Bajo	No	Contratación	Etapas Selección	Al finalizar la Etapa de Selección	Revisión estudios previos	Durante la etapa de selección



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5												
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS SECRETARIA DE PLANEACION												

6	Contratación	Seguir los lineamientos dados por Colombia compra eficiente en la guía la elaboración de estudios de sector	1	5	6	Alto	Si	Contratación	Etapas de Selección	Al finalizar la Etapa de Selección	Seguimiento Proceso de Selección	Durante la etapa de selección
7	Contratación	Citar al oferente a audiencia de explicación por precio artificialmente bajo	1	3	4	Bajo	Si	Contratación	Etapas de Selección	Al finalizar la Etapa de Selección	Seguimiento Proceso de Selección	Durante la etapa de selección
8	Contratista	Reporte ante Cámara de Comercio del probable incumplimiento y demás entidades pertinentes	1	5	6	Alto	si	Contratista	Etapas de Contratación	Al finalizar la Etapa de Contratación	Seguimiento Proceso de Selección	Durante la etapa de selección
9	Presupuesto	Realizar el respectivo registro presupuestal de la obligación	1	2	3	Bajo	no	Presupuesto	Etapas de Contratación	Al finalizar la Etapa de Contratación	Verificar la Carpeta del Contrato	Entre la firma del Contrato y el Inicio de Ejecución
10	Supervisor, Contratista	Pactando dentro del contrato como causal de suspensión del mismo la fuerza mayor	1	3	4	Bajo	si	Supervisor, Contratista	Etapas de Ejecución	Al finalizar la Etapa de Ejecución	Supervisión del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato
11	Supervisor	Asignando como obligación del supervisor del contrato la de controlar y vigilar el cumplimiento oportuno de las obligaciones que competen a la Entidad y la de avisar oportunamente	1	3	4	Bajo	si		Etapas de Ejecución	Al finalizar la Etapa de Ejecución	Supervisión del Contrato	Durante la Ejecución del Contrato



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

		ente a su jefe inmediato las situaciones que permitan prever que se puede incurrir en un eventual incumplimiento a fin de que se tomen de manera rápida los correctivos a que haya lugar										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Impacto							
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden 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	
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10
VALORACIÓN DEL RIESGO				CATEGORÍA			
8, 9 y 10				Riesgo extremo			
6 y 7				Riesgo alto			
5				Riesgo medio			
2, 3 y 4				Riesgo bajo			

8. LAS GARANTÍAS QUE EL MUNICIPIO CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo establecido en el inciso 5º, del artículo séptimo de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.5, el Municipio no considera necesario la Exigencia de Garantía, teniendo en cuenta que la modalidad de selección será la contratación directa

9. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De conformidad con el documento de “MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES”, publicado en el Portal Único de Contratación, la presente contratación se encuentra exenta del cumplimiento de las obligaciones de los Tratados Internacionales, teniendo en cuenta lo señalado en el Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para Entidades contratantes, así: “*Todos los contratos*



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS
SECRETARIA DE PLANEACION

realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.”

10. CONDICIONES CONTRACTUALES

10.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

10.1.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El contratista se obliga con el Municipio a:

1. Entregar al Municipio a través de la supervisión designada a título de arrendamiento el inmueble con las características descritas y especificaciones del presente estudio previo.
2. Entregar al arrendatario la cosa arrendada en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
3. Mantener el inmueble en estado de servir para el fin al que ha sido arrendado.
4. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del municipio de Aquitania.
5. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno, a excepción de las locativas, EL ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada.
6. Rembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que haya efectuado, siempre y cuando éste último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya dado noticia al arrendador para que éste las hubiere hecho por su cuenta
7. Autorizar y permitir al arrendatario las adecuaciones y obras físicas necesarias, destinadas a permitir el goce del inmueble para los fines que el arrendatario disponga.
8. Presentar para el pago la factura o documento equivalente.
9. Colocar a disposición para uso y goce del arrendatario durante el tiempo que dure vigente el contrato.

10.1.2. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

- 1) El arrendatario se compromete a no ejercer dentro del inmueble objeto de arrendamiento actividad ilegal, o que vaya en contra de las normas de la sana y pacífica convivencia.
- 2) Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega del bien.
- 3) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen uso salvo deterioro natural derivado de su uso.
- 4) Efectuar reparaciones locativas previa autorización del arrendador
- 5) Permitir en cualquier tiempo visitas del arrendador o de sus representantes.
- 6) Analizar y responder requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
- 7) Restituir el inmueble a la terminación del contrato.

11. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

- Para garantizar el normal desarrollo y cumplimiento del contrato suscrito con el Municipio de Aquitania y el **CONTRATISTA**, se designará al Secretario de Planeación, como supervisor del contrato y quien tendrá a cargo la ejecución de las siguientes actividades:
- a. Verificar que el contrato se encuentre legalizado, perfeccionado y listo para su ejecución.
 - b. Suscribir acta de inicio del contrato.
 - c. Verificar el cumplimiento de los términos de ejecución del contrato y las fechas de cumplimiento contractual.
 - d. Verificar el pleno cumplimiento por parte del contratista el objeto y las obligaciones contenidas en el contrato.
 - e. Certificar respecto al cumplimiento del contratista, documento que se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos.
 - f. Hacer seguimiento a los informes que deba rendir el contratista.
 - g. Liquidar el contrato suscribiendo con el ordenador del gasto las actas correspondientes.



MUNICIPIO DE AQUITANIA – BOYACÁ NIT. 800.077.545-5
PROCESO: GESTIÓN CONTRACTUAL - ESTUDIOS PREVIOS SECRETARIA DE PLANEACION

12. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del presente contrato será de TRECE (13) DIAS Y OCHO (8) MESES, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, contados a partir del cumplimiento de requisitos de ejecución del contrato y suscripción del acta de inicio entre el Contratista y la Supervisión, sin superar la vigencia fiscal 2023.

13. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El Objeto del contrato deberá ser ejecutado por el contratista en el municipio de Aquitania Boyacá.

14. REGISTRO PLAN ANUAL DE COMPRAS

Por medio del presente documento se deja constancia que el presente objeto contractual se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

15. CONVOCATORIA A VEEDURÍAS CIUDADANAS

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993, el Municipio de Ramiriquí convoca a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley, para que desarrollen su actividad durante la etapa precontractual, contractual y post contractual en el proceso de contratación objeto de esta convocatoria, realizando oportunamente las recomendaciones escritas que consideren necesarias e interviniendo en las audiencias que se convoquen durante el proceso, caso en el cual, se les suministrara toda la información y documentación pertinente que soliciten y que no esté publicada en portal de contratación www.contratos.gov.co.

16. DOCUMENTOS ADICIONALES
- Cotizaciones, - Propuesta, - El CDP

Aquitania, Abril de 2023.

ORIGINAL FIRMADO

YAIR RAMIREZ CORREDOR
Secretario de Gobierno.