



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

1. IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA SOLICITANTE

Fecha de elaboración:	12/02/2020
Dependencia solicitante:	SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y RECURSOS FÍSICOS
Ordenador(a) del gasto:	LUZ ÁNGELA GÓMEZ HERMIDA

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

"La Personería de Bogotá D.C, en virtud de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley 1421 de 1993 y el Acuerdo Distrital N° 034 de 1993, desarrolla funciones como agente del ministerio público, veedor ciudadano y defensor de los derechos humanos en el Distrito Capital.

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; en virtud de ello, y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá D.C. cuenta con sede en las 20 localidades de la ciudad, para de esta manera atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes. Por lo descrito, las sedes de las personerías locales son ubicadas en inmuebles lo más cercanos posible a las Alcaldías Locales.

Para el caso que nos ocupa la Personería de Bogotá no cuenta con instalaciones propias en la localidad de Barrios Unidos, funcionando actualmente en un inmueble, ubicado en la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, que consta de: primer piso: garaje local de 19.61 mt2, segundo piso: 89.94 mt2 con cinco espacios para oficinas, sala auxiliar, cocina y tres baños, tercer piso: 50 mt2 aproximadamente, terraza con salón grande, un baño y zona de lavandería, inmueble que cumple con las necesidades de la Entidad

Dada la necesidad de continuar prestando atención real y efectiva a los ciudadanos residentes en la localidad de Barrios Unidos, se requiere celebrar un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, para el funcionamiento de la Personería Local, dado que el actual contrato vence el próximo 14 de febrero de 2020 y se debe garantizar por parte de la entidad la prestación ininterrumpida del servicio a la comunidad.

[Firma]



El local actual cumple con las expectativas y necesidades de la entidad, dada su cercanía a la alcaldía local, su accesibilidad en condiciones de igualdad a los ciudadanos con movilidad reducida, ambientes óptimos para el adecuado desarrollo de la función pública, entre otros. De igual forma, se ajusta a las condiciones de mercado del sector.

Por lo anterior, se solicita a la Subdirección de Contratación, adelantar el proceso para celebrar un contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, para el funcionamiento de la Personería Local de Barrios Unidos, por un término de doce (12) meses."

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

3.1 OBJETO

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA LOCAL DE BARRIOS UNIDOS.

3.2 ALCANCE DEL OBJETO

El ARRENDADOR se compromete con el ARRENDATARIO a entregar a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble ubicado en la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, de Bogotá para el funcionamiento de la personería local, por el término de doce (12) meses, cuyos linderos se encuentran determinados en la Escritura Pública No.2807 del 09 de Julio de 2007, otorgada en la notaría veintiocho (28) del Círculo de Bogotá D.C., y certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50C-1330309 y 1330310.

3.3 CLASIFICADOR DE BIENES (UNSPSC)

Niveles	Número	Descripción
1.Segmento	80000000	Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
2. Familia	80130000	Servicios inmobiliarios
3. Clase	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Si conoce la clasificación de UNSPSC "Producto" indíquelo con el número correspondiente, de lo contrario proporcione la clasificación "Clase".

3.4 LUGAR DE EJECUCIÓN

El objeto del contratado se desarrollará en las instalaciones del inmueble objeto de arrendamiento.

3.5 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO



Doce (12) meses.

Contados a partir de:

La fecha de suscripción del acta de inicio del contrato

3.6 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

El arrendador se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones específicas:

1. Entregar el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y mantenerlo en estado óptimo de servicio para el fin que ha sido arrendado.
2. Librar al arrendatario de todo acto de perturbación en el goce y tenencia del inmueble.
3. Suscribir al acta de entrega del inmueble con el supervisor del presente contrato.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos y contribuciones de toda índole, lo mismo que a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos hasta la fecha de entrega.
5. Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento.
6. Lavar y desinfectar los tanques de almacenamiento de agua potable, mínimo 2 veces durante la duración del contrato, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1575 de 2007 *"Por el cual se establece el sistema para la protección y control de la calidad del agua para consumo humano"*
7. Realizar en coordinación del supervisor del contrato los trámites tendientes al cambio de uso del inmueble para efecto del pago de servicios públicos.
8. Conceder al arrendatario sin costo adicional para la entidad, un término prudencial y de común acuerdo para realizar las adecuaciones y/o reparaciones necesarias para la entrega del inmueble al momento de la terminación del contrato.
9. Las demás contempladas en la legislación civil aplicable en la materia y necesaria para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

3.7 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

El arrendador se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones generales:

1. Crear las condiciones necesarias para prevenir los posibles riesgos que puedan surgir en el desarrollo del contrato.



2. Dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y Ley 828 de 2003, relacionadas con el Control a la evasión de los recursos parafiscales y demás concordantes vigentes o las que la reemplacen al momento de dar cumplimiento a la obligación, para el efecto debe acreditar para cada pago, que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF, y Cajas de Compensación Familiar cuando corresponda.
3. Suscribir la correspondiente acta de liquidación en el momento que determine la Personería de Bogotá D.C.
4. Cumplir con los gastos e impuestos que se requieren para la suscripción, perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato.
5. Discriminar el IVA en caso de pertenecer al régimen común o esté obligado declararlo.
6. Garantizar el desarrollo del objeto contractual en cumplimiento de los programas y objetivos del Plan Integral de Gestión Ambiental del Distrito Capital, las disposiciones de la normatividad ambiental vigente y la adopción de conductas ambientales responsables.

3.8 PRODUCTOS A ENTREGAR POR EL(LA) CONTRATISTA (Si aplica)

N/A

4. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS AL PROPONENTE

4.1 PERFIL (si aplica)

Educación

Bachiller

Técnico

Tecnólogo

Profesional

Posgrado

Núcleo básico del
conocimiento

4.2 EXPERIENCIA:

Requiere

Si

No

General

Meses

Específica o
relacionada



4.3 COMPROMISO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS TÉCNICOS: (Si aplica)

N/A

4.4 REQUISITOS MÍNIMOS DEL PERSONAL QUE PRESTARÁ EL SERVICIO (Si aplica)

N/A

4.5 GARANTÍA DEL SERVICIO: (Si aplica)

N/A

4.6 CAPACIDAD FINANCIERA: (Si aplica)

N/A

4.7 OTROS REQUISITOS:

DOCUMENTACIÓN DEL INMUEBLE:

Con el fin de garantizar la legalidad y estado de la propiedad del inmueble a contratar, el contratista debe allegar los siguientes documentos:

- Copia de la Escritura Pública de adquisición del Inmueble.
- Copia del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, con fecha de expedición no superior a 30 días.
- Copia del recibo de pago de impuesto predial del último año gravable, debidamente cancelado y al día.
- Propuesta de arrendamiento del inmueble ofrecido.

DOCUMENTACIÓN DEL ARRENDADOR: El contratista debe allegar la siguiente documentación de la persona natural y/o jurídica que actuará como arrendador del inmueble:

a) Si es Persona Natural:

- Certificado de afiliación y pago de aportes a Pensión y/o documento que le exonere del mismo.



- Certificado de afiliación al Plan Obligatorio de Salud (POS)
 - Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
 - Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
 - Copia de la Cédula de ciudadanía de quien suscribe el contrato. (Propietario o Apoderado)
 - **Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el propietario.**
 - Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría y personería actualizados.
 - Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica.
 - Certificado de antecedentes de Policía
 - Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el propietario del inmueble.
 - Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
- b) **Si es Persona Jurídica:** Si quien ofrece el inmueble en arrendamiento es una persona jurídica dedicada al negocio inmobiliario, deberá aportar los siguientes documentos
- Certificado de aportes parafiscales
 - Copia del RIT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
 - Copia del RUT actualizado con la actividad inmobiliaria correspondiente.
 - Copia de la Cédula de ciudadanía del Representante Legal de la Inmobiliaria suscribe el contrato.
 - **Copia del poder autenticado ante notaría y cedula de ciudadanía, si quien suscribe el contrato no es directamente el representante legal.**
 - **Copia del Contrato de mandato o poder para disponer del inmueble, suscrito por el propietario del mismo con la inmobiliaria.**
 - Certificado de antecedentes disciplinarios de Procuraduría y Personería actualizados de la persona Jurídica y del representante Legal.
 - Certificado de antecedentes fiscales de la Contraloría General de la Republica, de la persona Jurídica y del representante Legal.
 - Certificado de antecedentes de Policía
 - Certificado de inhabilidades e incompatibilidades, suscrito por el Representante Legal de la Inmobiliaria.
 - Certificado actualizado de la Cuenta Bancaria donde se le depositaran los pagos del contrato.
 - Copia del Certificado de existencia y representación de la Persona jurídica que suscribirá el contrato de arrendamiento.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO Y DEL SECTOR

5.1 ANÁLISIS DEL SECTOR:



**ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA**

Código: 11-FR-07

Versión: 2
Página: 7 de 13

Vigente desde:
16-09-2019

La Personería de Bogotá requiere para la ejecución del objeto contractual un inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento y adecuación de oficinas del sector público, que se encuentre ubicado en cercanías de la Alcaldía Local de Barrios Unidos, que a su vez permita el acceso a personas discapacitadas y cumpla con los requerimientos mínimos dispuestos para este tipo de población.

Es así como, en atención a la necesidad radicada por la Subdirección de Gestión Documental y Recursos Físicos, se realizaron varias visitas al sector para la ubicación de la Personería local al tiempo que se realizó el sondeo de los precios del mercado a través de internet en páginas especializadas en publicaciones de inmuebles en arrendamiento:

ESTUDIO DE LA OFERTA

Para el correspondiente estudio de la oferta, se realizó una muestra de las ofertas del mercado en la localidad, para vivienda y locales comerciales, arrojando como resultado que el valor por metro cuadrado promedio analizado, para el sector es de \$ 33.535, estableciendo como consecuencia que el monto objeto de estudio de mercado para el arrendamiento se encuentra por encima del valor del metro cuadrado ofertado en el inmueble donde actualmente funciona la Personería Local, que corresponde a (\$ 26.023). lo que se ajusta en mayor medida al presupuesto con que actualmente cuenta la entidad para el arrendamiento del inmueble para el funcionamiento de la Personería Local.

Así las cosas, si se tiene en cuenta el valor promedio de los cánones de arrendamiento de los inmuebles investigados, la oferta del inmueble localizado la calle 74 A No. 62-43 de la localidad 12 de Barrios Unidos, donde actualmente viene funcionando la Personería Local, el cual se mantiene como la mejor opción para la Entidad, pues se encuentra por debajo de los promedios del sector, se encuentra cerca de la Alcaldía Local, y cumple con las características físicas requeridas por la Institución, resultado que se plasma en el siguiente cuadro del sondeo de mercado:

ESTUDIO DE MERCADO DEL SECTOR (BARRIOS UNIDOS)

SECTOR	TIPO DE LOCAL	AREA / M2	VR CANON MENSUAL	PROMEDIO POR M2
Barrios Unidos - Bogotá Barrios Unidos	Comercial	598	\$ 27.000.000	\$ 45.151
Barrios Unidos - Bogotá Barrios Unidos	Comercial	300	\$ 10.000.000	\$ 33.333
Barrios Unidos - Bogotá Barrios Unidos	Comercial	753	\$ 27.000.000	\$ 35.857
Barrios Unidos - Bogotá Barrios Unidos	Comercial	60	\$ 3.200.000	\$ 53.333
				\$ 33.535
INMUEBLE ACTUAL	Comercial	159,55	\$ 4.152.000	\$ 26.023

ANÁLISIS DE LA DEMANDA EN LA ENTIDAD

La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad de ubicación de la Personería Local de Barrios Unidos, durante los últimos años ha venido celebrando



contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad en la prestación de los servicios misionales de la Entidad en esa localidad, de forma oportuna y eficaz, mediante Contratos de arrendamiento que de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito a doce meses en lo posible, garantizando así la continuidad en la prestación de los servicios misionales.

VALOR Y JUSTIFICACIÓN

Realizado el anterior análisis, para definir el valor mensual, se estableció el promedio del canon de arrendamiento por metro cuadrado en el sector de interés por parte de la Entidad, y una vez verificado el inmueble que representa la mejor opción para la Personería de Bogotá, se solicitó propuesta de arrendamiento a los propietarios del mismo, quienes allegaron propuesta por un canon mensual de arrendamiento de cuatro millones ciento cincuenta y dos mil pesos M/cte (\$4.152.000.00), incluidos los impuestos y retenciones aplicables, por un término de doce (12) meses, para un total de CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$49.824.000.00) incluidos los impuestos y retenciones aplicables para que allí funcione la Personería Local de Barrios Unidos, dejando claro en su oferta que los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y telefonía corren por cuenta del arrendatario.

5.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO / PRESUPUESTO OFICIAL

El valor total del contrato será:	CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$49.824.000.00) incluidos los impuestos y retenciones aplicables.
Se determinó así:	De conformidad con el estudio de mercado y la oferta presentada por el arrendador

5.3 FORMA DE PAGO

	A) Un primer pago proporcional sobre la base de _____ (\$ _____), por los días ejecutados desde la suscripción del acta de inicio del contrato hasta el último día del respectivo mes, si a ello hubiera lugar.
X	B) Pagos mensuales iguales por el valor de cuatro millones ciento cincuenta y dos mil pesos M/cte (\$4.152.000.00), incluidos los impuestos y retenciones aplicables.
	C) Un pago final proporcional sobre la base de _____ (\$ _____) por los días ejecutados del contrato.
	D) Un único pago por el valor de _____ (\$ _____).
	E) Otro:

6. ASPECTOS PRESUPUESTALES



**ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA**

Código: 11-FR-07

Versión: 2 **Página:** 9 de 13

Vigente desde:
16-09-2019

Inversión:	
Proyecto de inversión:	
Meta del proyecto:	

Funcionamiento: ☒

Número de CDP:	275	Valor	CUARENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS M/CTE (\$49.824.000.00) incluidos los impuestos y retenciones aplicables.
Fecha	11/02/2020	Rubro:	3.1.2.02.02.02.0002.003 Concepto "Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrata"

7. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de contratación es directa de conformidad con el Decreto 1082/2015.- Artículo 2.2.1.2.1.4.11.

7.1 JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; en virtud de ello, y en desarrollo de sus atribuciones constitucionales y legales, la Personería de Bogotá D.C. cuenta con sede en las 20 localidades de la ciudad, para de esta manera atender de forma rápida y oportuna los diferentes requerimientos de los habitantes del Distrito Capital, a través de la atención personalizada e inmediata a los ciudadanos que requieran orientación y asistencia respecto a la vulneración de derechos fundamentales, orientación jurídica en temas relacionados con diferentes áreas del derecho como familia, civil, comercial, penal, policivo, servicios públicos domiciliarios, seguridad social, entre otros; así mismo, sobre las relaciones de los ciudadanos con las entidades públicas, la protección de sus derechos y el cumplimiento de sus deberes. Por lo descrito, las sedes de las personerías locales son ubicadas en inmuebles cercanos a las Alcaldías Locales.

En concordancia con lo anterior, es claro que la Personería de Bogotá no cuenta con inmuebles de su propiedad en cada localidad, lo que conlleva a la irrestricta necesidad de contratar en arrendamiento los inmuebles que se requieran para su funcionamiento en cada localidad, garantizando el cumplimiento de sus objetivos misionales; es por ello que anualmente adelanta el estudio de mercado pertinente para ubicar los inmuebles que representen la mejor opción para la Entidad, teniendo en cuenta factores de ubicación, acceso a población con movilidad reducida, cumplimiento de las normas de salud y seguridad en el trabajo, capacidad de áreas para la prestación de servicios administrativos y costos logísticos y administrativos de traslado de sedes arrendadas con anterioridad, aunado todo ello al presupuesto asignado al funcionamiento de la Entidad para el rubro correspondiente.



Es así como, por tratarse del arrendamiento de un inmueble la Personería de Bogotá se acoge a lo normado por Ley 80 de 1993, Ley 1150 2007 y en especial lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que a su tenor expone:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden al-quilar 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."*

En cumplimiento de lo anterior, se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el sector de interés, demostrando en este estudio previo que la opción más favorable para la entidad es mantener el inmueble donde actualmente funciona la Personería Local teniendo en cuenta la comparación de las condiciones de los bienes inmuebles del sector que satisfacen las necesidades identificadas frente a los costos del arrendamiento bajo los principios de objetividad y transparencia tal como lo indica la norma contractual.

8. GARANTÍAS

Señale con una "X" los amparos a exigir:

	Buen manejo y correcta inversión del anticipo: por el (100%) del monto del anticipo, vigente por el plazo del contrato y _____ meses más.
	Pago anticipado: por el (100%) del monto del pago anticipado, vigente por el plazo del contrato y _____ meses más.
X	Cumplimiento: por el (10%) del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y 4 meses más.
	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y _____ meses más.
	Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados: por el (__%) del valor del contrato, vigente por el plazo de ejecución del contrato y _____ meses más.
	Calidad del servicio: por el (__%) del valor del contrato vigente por el plazo de ejecución del contrato y _____ meses más.
	Póliza de Responsabilidad extracontractual _____ por un valor asegurado de _____ SMLMV, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.
	Otro:
	Al contratista no se le exigirá constituir la garantía por lo siguiente: (Cuando el área de origen determine que NO hay lugar a exigir garantías del contrato corresponde justificarlo es este espacio):



9. RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN

En desarrollo de lo señalado en la Ley 1150 de 2007, artículo 4, la ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, el artículo 17 del Decreto 1510 de 2013, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015 y con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la entidad, se procede a realizar la identificación y cobertura de los riesgos.

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 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más de 30%
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	1,2,3				
Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2					
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3					
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4					
Probable (Probablemente va a ocurrir)	5					

[Firma]



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 11-FR-07

Versión: 2 **Página:** 12 de 13

Vigente desde:
16-09-2019

Nº	Tipo de contrato	Ejecución	Descripción	Condiciones de la oferta	Presupuesto	Impacto	Valoración	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión									
													¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad								
1	Específico	Externo	Ejecución	Financiero	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación en el mercado inmobiliario	Desequilibrio Financiero - sobrecostos en la ejecución contractual	1	2	3	bajo	contratista	Requerir al contratista para llegar a los acuerdos financieros pertinentes hasta la ejecución total del contrato y apropiar los recursos suficientes para el pago de los cánones previstos.	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato	Al momento de presentarse las alteraciones del mercado.	Al finalizar el análisis de los factores de evaluación	Seguimiento por parte del supervisor	Cuando sea requerido
2	Específico	INTERNO	Ejecución	OPERACIONAL	Que en el inmueble se presenten fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble que impidan su uso y goce ya sea en forma parcial o total.	Sobrecosto en la Ejecución contractual, incumplimiento del contrato. Perturbación del uso del inmueble y la prestación de los servicios de la entidad.	1	2	3	bajo	contratista	Requerir al Contratista con el fin de que realice las reparaciones locativas necesarias que garanticen el perfecto estado del inmueble al momento de iniciar la ejecución contractual	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato	Cuando se evidencian las fallas en el inmueble arrendado	Al momento de culminar las reparaciones necesarias	Seguimiento por parte del supervisor	Cuando sea requerido
3	Específico	Externo	Ejecución	OPERACIONAL	Venta del inmueble Arrendado	Pleito entre las partes, terminación anticipada del contrato, búsqueda de nuevo inmueble, sobrecostos administrativos de la entidad.	1	2	3	bajo	contratista	Requerir al contratista para que garantice el cumplimiento del plazo total del contrato.	1	1	2	bajo	si	Supervisor del contrato	Cuando se presente el evento y al iniciar la ejecución del contrato	Cuando se subsane el impase y se asegure el cumplimiento del contrato	Seguimiento por parte del supervisor	Desde el inicio de la ejecución

(Inserte cuantas filas necesita)

Los riesgos inherentes al funcionamiento de la organización empresarial, es decir, aquellos que corresponden al giro ordinario de la empresa son imputables exclusivamente al contratista.

Los riesgos constitutivos de caso fortuito que tiene ocurrencia al interior de la empresa o en el ámbito propio de la misma, pueden generar incumplimiento o dificultades en la ejecución del contrato, tales como: Incendios en las instalaciones de la empresa del contratista y terremotos que afecten las estructuras de la empresa del contratista serán imputables únicamente al contratista.

10. TIPO DE CONTRATO

Prestación de Servicios	Apoyo a la gestión	Profesionales
Suministro:	Arrendamiento: X	Contrato de Seguro:



ESTUDIOS PREVIOS
CONTRATACIÓN DIRECTA

Código: 11-FR-07

Versión: 2
Página: 13 de 13

Vigente desde:
16-09-2019

Compraventa

Otro:

11. DESIGNACIÓN DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO

El supervisor del contrato será designado por la ordenadora del gasto, una vez se suscriba el contrato.

12. ANEXOS (Si aplica)

N/A

13. FIRMA DE RESPONSABLES

Nombre: LUZ ÁNGELA GÓMEZ HERMIDA	Nombre: RUBBY CECILIA DURAN MALDONADO
Ordenadora del Gasto	Subdirectora de Contratación (Revisa)
Nombre: N/A	Nombre: WILLIAM ALIRIO FUENTES CABALLERO
Empleo o Vinculación: proyecta los requerimientos financieros	Empleo o Vinculación: Subdirector de Gestión Documental y Recursos Físicos Proyecta los requerimientos técnicos
Nombre: Manuel E. Medrano Miranda	Nombre: Joaquín Rodríguez
Empleo o Vinculación: Proyecta los estudios previos	Empleo o Vinculación: Profesional Especializado Profesional que revisa

