Dependencia solicitante	**ESCUELA DE CIENCIAS SOCIALES Y DE LAS COMUNICACIONES**
Fecha de Emisión del presente Estudio	**09 DE FEBRERO DE 2024**

De conformidad con lo establecido en el en el numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 reglamentada por el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, se elabora el presente estudio previo, para contratar el: **"ARRENDAMIENTO DE VEINTICINCO (25) AULAS DE CLASE, UNA (1) SALA DE INFORMÁTICA, y UN ESPACIO POLIDEPORTIVO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA, EN EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2024, PARA LOS PROGRAMAS DE TRABAJO SOCIAL Y COMUNICACIÓN SOCIAL DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ."**

"La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación. (artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 -Numeral 1 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

El Instituto Universitario de la Paz, es una Institución Universitaria, acorde con lo establecido en el literal b del artículo 16 de la Ley 30 de 1992, creada mediante Decreto ordenanzal 0331 del 19 de noviembre de 1987, entidad de carácter público del orden departamental, comprometida con el desarrollo de la cultura y la ciencia, sin perder de vista los saberes acumulados por las comunidades, en un marco de autonomía expresado en libertad de pensamiento y pluralismo ideológico, de enseñanza, de aprendizaje, de investigación y de cátedra. Contribuye al desarrollo humano, urbano y rural del Magdalena Medio y del país, entendido éste como la transformación de las condiciones económicas, sociales, políticas y culturales de la población, formando mujeres y hombres que con dignidad trabajen por la paz y la armonía con la naturaleza.

Dentro de los principios adoptados por UNIPAZ, está el de consagrar a la Educación Superior como un desarrollo permanente que posibilita el perfeccionamiento de las potencialidades del ser humano de una manera integral, a través de espacios idóneos para el desarrollo de las potencialidades físicas e integrales de los estudiantes; espacios que son imprescindibles para el desarrollo y realización de las diferentes asignaturas de los programas académicos ofertados por la entidad.

El Instituto Universitario de la Paz, a través de la Escuela de Escuela De Ciencias Sociales y de las Comunicaciones, brinda a la comunidad del Magdalena Medio los programas de Trabajo Social y Comunicación Social, en horarios diurnos y nocturnos, resultando este último favorable para la comunidad estudiantil que trabaja en el sector productivo de la Región, permitiéndoles de esta manera el acceso a la educación de más estudiantes, contribuyendo así, a la formación de profesionales con altas capacidades laborales.

Ahora bien, teniendo en cuenta que UNIPAZ se encuentra ubicado en el centro de Investigaciones Santa Lucía en el kilómetro 14 vía a Bucaramanga y parte de la población estudiantil cursa estos programas en el horario nocturno; la ubicación geográfica de la sede principal en la zona rural y dificultad con el transporte público en dicho horario, obstaculizan la movilidad de los estudiantes hasta la Institución, por lo cual surge la necesidad de contar con instalaciones educativas en el perímetro urbano del Distrito de Barrancabermeja que permitan el desarrollo de los procesos de formación acorde a las metodologías exigidas por el Ministerio de Educación Nacional.

Que UNIPAZ no cuenta con sedes en la zona urbana del Distrito de Barrancabermeja para llevar a cabo la formación académica de los programas ofertados.

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

Que la directiva presidencial N°08 del 17 de septiembre de 2022, establece los procedimientos para la celebración de contratos de arrendamiento, "*Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública."* Ejercicio dentro del cual se logra determinar la disponibilidad de espacios en las instituciones educativas de básica primaria y secundaria pública del distrito de Barrancabermeja, encontrando viable la celebración de los respectivos contratos de arrendamiento con tales entidades.

Por tal razón el Instituto Universitario de la Paz —UNIPAZ- requiere adelantar un proceso contractual para el **ARRENDAMIENTO DE VEINTICINCO (25) AULAS DE CLASE, UNA (1) SALA DE INFORMÁTICA, y UN ESPACIO POLIDEPORTIVO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA, EN EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2024, PARA LOS PROGRAMAS DE TRABAJO SOCIAL Y COMUNICACIÓN SOCIAL DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ,** fortaleciendo el desarrollo de las actividades académicas, en cumplimiento de las condiciones de calidad aprobadas por el Ministerio de Educación Nacional.

1. La descripción del objeto a contratar (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 -Numeral 2 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

"**ARRENDAMIENTO DE VEINTICINCO (25) AULAS DE CLASE, UNA (1) SALA DE INFORMÁTICA, y UN ESPACIO POLIDEPORTIVO PARA TODA LA COMUNIDAD ACADÉMICA, EN EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2024, PARA LOS PROGRAMAS DE TRABAJO SOCIAL Y COMUNICACIÓN SOCIAL DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ**".

1.1 Clasificación UNSPSC (código de estándar de productos y servicios de Naciones Unidas- (Numeral 2 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.4.1 y 2.2.1.1.1.4.2 del Decreto 1082 de 2015 el Instituto Universitario de la Paz –UNIPAZ- elaboró el plan anual de adquisiciones el cual contiene los bienes, obras y servicios que se pretenden adquirir durante la vigencia 2024; encontrándose incluido el presente objeto a contratar, bajo los ítems que se reseñarán a continuación, de conformidad con la certificación expedida por el Jefe de la Oficina de Planeación el día 02 de febrero de 2024.

CÓDIGO	ITEM
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones
80131800	Servicios de administración inmobiliaria

2. Las Condiciones Técnicas Exigidas. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 -Numeral 2 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

Para la ejecución del alcance del objeto del presente proceso de selección, el ARRENDADOR deberá cumplir las siguientes especificaciones técnicas:

1. Arrendamiento de veintiséis (25) aulas de clase, en donde todas ellas están dotadas de la silletería, tableros, aparatos de ventilación (ventiladores y en su defecto aires acondicionado), iluminación necesaria(lámparas y tomas), y televisores, garantizando el servicio de energía necesario para el normal desarrollo de las actividades académicas, para el desarrollo de las cátedras impartidas a los estudiantes de los programas que componen la oferta académica de la Escuela de Ciencias Sociales y de las Comunicaciones, y de algunos programas de la Escuela de producción del Instituto Universitario de la Paz- UNIPAZ.

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

2. Una (1) sala de informática con espacios cómodos para ubicar portátiles, que contenga servicio de internet para usarlos en 20 computadores, aire acondicionado, ventiladores, tablero para el desarrollo de las actividades académicas del semestre A y B de 2024.

3. Las actividades educativas de clases se realizan de lunes a viernes en el horario de 6:30 p.m. a 10:30 p.m., durante el tiempo que dure el periodo semestral según el calendario académico establecido en el Consejo académico semestre A y B del año 2024.

4. EL ARRENDADOR prestará el servicio de batería de baños y cafetería para todos los estudiantes y los docentes en condiciones aptas para el uso, múltiples espacios deportivos (coliseo) que podrán ser utilizados de lunes a sábado.

5. EL ARRENDADOR prestará los salones en perfecto estado de salubridad y encargara a una persona de su confianza para el manejo de entrega de llaves de las aulas, lo que resulta ser responsable de abrir los salones para el uso de las clases.

6. El ARRENDADOR prestara el servicio de parqueadero para los docentes, las cuales se estacionaran dentro de las instalaciones de la institución educativa.

3. Análisis del sector (artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015)

El Instituto Universitario de la Paz de conformidad con la necesidad previamente planteada y atendiendo a los principios de eficiencia, eficacia y economía, procedió a realizar el análisis del sector en relación con el objeto del presente proceso de selección, procediendo a revisar las condiciones con las cuales se ha adquirido en el pasado el servicio de arrendamiento de este tipo de inmuebles, toda vez que dichas instalaciones deben tener unas condiciones mínimas excluyentes que permitan garantizar la prestación del servicio de educación de manera digna, y de calidad, de tal manera que se permita ofrecer mejores condiciones a la comunidad educativa y tener un mayor espacio en el que se pueda atender toda la población estudiantil en una sola sede, existe la necesidad de encontrar una entidad o institución que ofrezca las condiciones adecuadas estipuladas en los requerimientos del acápite anterior.

Para la proyección de los valores y el estudio del sector el Director de la Escuela de Ciencias Sociales y de las Comunicaciones del Instituto Universitario de la Paz –UNIPAZ-, junto con un equipo interdisciplinar procedió a analizar los diferentes componentes que rodean el comportamiento del mercado, la oferta y la demanda atendiendo al objeto del presente proceso contractual, emanando de ello, un documento adicional que será publicado en el Portal Único de Contratación y será parte integral del presente estudio previo.

4. El valor estimado del contrato y Forma de pago. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 -Numeral 4 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

Para todos los efectos legales el valor del presente contrato responde a la suma **SESENTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE ($60.320.000),**

INSTITUTO TECNICO SUPERIOR INDUSTRIAL						
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR MENSUAL**	**MESES**	**VALOR TOTAL**
1	aula de clase dotada de tablero, silletería, luminaria	$ 14.500	$ 290.000	$ 2.320.000	8	$ 58.000.000

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

	y sistema de ventilación					
2	aula de informática y conectividad a internet tablero, silletería, luminaria y sistema de ventilación	$ 14.500	$ 290.000	$ 1.160.000	8	$ 2.320.000
TOTAL						$ 60.320.000

El valor antes señalado corresponde a los meses calendario académico necesarios para el desarrollo del semestre A según acuerdo No. 001-2024, y según proyección para el semestre B de los programas académicos de UNIPAZ, esto es cuatro (4) meses para cada semestre, para un total de ocho (8) meses.

En tal sentido, el valor del contrato se justifica en el estudio de mercado realizado por las oficinas gestoras, en la que se establecieron los valores mínimos y máximos a pagar por el Instituto Universitario de la paz atendiendo al histórico contractual que ha adelantado UNIPAZ para este tipo de servicio y la variación porcentual de los precios del mercado.

FORMA DE PAGO: Que el Instituto Universitario de la Paz cancelará el valor estipulado a favor del ARRENDADOR en 8 pagos, **a)** Siete pagos por valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($7.540.000),** correspondiente al canon de arrendamiento, previa suscripción del acta parcial de pago supervisión y se allegue por parte del arrendador la certificación y soportes de pago al Sistema de Seguridad social, previa presentación por parte del arrendador de la cuenta de cobro o factura, y un **b)** Un último pago por valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE ($7.540.000)**, correspondiente al canon de arrendamiento, previa suscripción del acta de finalización e igualmente se certifique el recibido a satisfacción del servicio por parte de la supervisión y se allegue por parte del arrendador la certificación y soportes de pago al Sistema de Seguridad social, previa presentación por parte del arrendador de la cuenta de cobro o factura.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante la ejecución del contrato para la vigencia 2024 los recesos escolares según el calendario académicos, semestre A y B, expido por la UNIPAZ, no se hará efectiva el canon de arrendamiento de las aulas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: UNIPAZ a través de la supervisión designada para el efecto, procederá a la verificación real del número de aulas que fueron utilizadas para el desarrollo de su proceso de formación, si se presentare situación variable a causa del arrendador de alguna aula no disponible, se procederá al descuento proporcional al que haya lugar.

PARÁGRAFO TERCERO: Para la realización de las cancelaciones derivadas del presente contrato, el contratista deberá llegar al supervisor el soporte que acredite que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales**.**

PARÁGRAFO CUARTO: El contratista sólo tendrá derecho a la remuneración por concepto de canon de arrendamiento, sin que haya lugar a otra contraprestación, ni al pago de prestaciones sociales, conforme lo establece el numeral tercero del artículo 32 del Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993).

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que la factura no ha sido correctamente elaborada y/o presentada o no se acompañan los documentos requeridos para el respectivo pago o se presenten de manera incorrecta, el término para éste sólo empezará a contarse desde la fecha en que se aporte el último de los documentos y/o se presenten en debida forma. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEXTO: En materia de impuestos no se aceptarán salvedades de ninguna naturaleza; UNIPAZ-efectuará a las cuentas del contratista las retenciones que en materia de impuestos tenga establecida la ley. Las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho el contratista deberán ser tramitadas por éste a su costo, ante la respectiva Administración de Impuestos, sin responsabilidad alguna por parte de UNIPAZ.

5. Obligaciones del arrendador

Son obligaciones generales aplicables las siguientes,

1. Cumplir en forma idónea la ejecución del contrato.
2. Ejecutar el contrato de acuerdo con la descripción y especificaciones señaladas en el mismo.
3. Acatar las instrucciones que se le impartan para la ejecución del objeto contractual; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito, antes de proceder a ejecutarlas; en caso contrario, responderá si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para la entidad.
4. Abstenerse de acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
5. Abstenerse de efectuar modificación o alteración unilateral de los términos y condiciones previstos en el contrato, en la oferta y en los documentos previos que le aplican al procedimiento.
6. Mantener la reserva profesional correspondiente a la ejecución del contrato. En tal sentido, no podrá a nombre de la entidad emitir concepto, decisión o pronunciamiento alguno sin previa autorización de la entidad. En caso de esto ocurrir, no generará a la entidad efectos ni vinculantes ni obligatorios a la entidad.
7. Cumplir con los aportes de seguridad social en salud y pensión, y de parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena y el ICBF), cuando a ello esté obligado.
8. Responder ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la entidad o a terceros.
9. Afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial los riesgos laborales, y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la propuesta y durante la vigencia del contrato.
10. Cumplir con el objeto del contrato, con observancia de las características y condiciones especificaciones técnicas y funcionales exigidas en el presente documento y ofrecidas en la propuesta, la cual hará parte integral del contrato.
11. Informar de manera inmediata, y a través de los canales y medios autorizados para tal efecto, a la entidad, de la ocurrencia de cualquier suceso, siniestro o accidente laboral en la ejecución del contrato.
12. Informar oportunamente a la entidad, sobre cualquier irregularidad que ocurra en la ejecución del contrato.
13. Aceptar la incorporación de calendario académico para el semestre B-2024, que expida el Instituto Universitario de la Paz.

Para el desarrollo del objeto del contrato aplicarán como obligaciones específicas:

1. Disponer del bien inmueble para el uso exclusivo por parte de UNIPAZ (ARRENDATARIO) en el horario indicado en los alcances del contrato.

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

2. Hacer entrega material del inmueble al UNIPAZ (ARRENDATARIO) en buen estado, con los servicios públicos y demás que le aplicaren al día.
3. Realizar las reparaciones correctivas y de mantenimiento que sean requeridas respecto del bien inmueble o de los bienes que llegaren a estar ubicados en este de propiedad del ARRENDADOR (si aplica) para permitir el uso y destinación que para tal efecto dispone el UNIPAZ (ARRENDATARIO) respecto de este. En todo caso el ARRENDADOR estará obligado a realizar cualquier reparación y/o adecuación que sea requerida para el correcto funcionamiento y destinación del inmueble por parte de UNIPAZ (ARRENDATARIO).
4. Atender, en un término no superior a cinco (5) días hábiles, de los requerimientos para que tal efecto sea presentado por parte de UNIPAZ (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato.
5. Librar al UNIPAZ (ARRENDATARIO) de toda turbación u obstaculización que impida el uso, goce, utilización y disfrute del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
6. Realizar las fumigaciones o control de plagas, cuando esto sea requerido por parte de UNIPAZ (ARRENDATARIO) a través de la supervisión del contrato.
7. Efectuar, según aplica, el pago de las cuotas extraordinarias de administración, de los impuestos, tasas y contribuciones, o de cualquier otro cargo, que pueda recaer sobre el inmueble objeto de este contrato.
8. Mantener al día en lo correspondiente al pago de los impuestos y servicios públicos a que haya lugar respecto del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

6. Obligaciones del arrendatario

Son obligaciones de UNIPAZ (ARRENDATARIO),

1. Pagar los valores aplicables al contrato conforme a la forma de pago establecido.
2. Utilizar y disponer de manear específica y especial al bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento para el desarrollo del objeto del contrato.
3. Velar por el cuidado y conservación, a través del supervisor del contrato, del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
4. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de las situaciones adversas que impidan el goce, disfrute, utilización del bien inmueble objeto del contrato.
5. Efectuar el reporte directo, a través del Supervisor del contrato, de los daños en el inmueble o los bienes muebles (si aplica) que se encuentran dentro de las especificaciones y/o condiciones técnicas, y propuesta realizada por parte del arrendador, para su reparación y/o modificación y/o sustitución según aplique.
6. A la finalización del plazo de ejecución del contrato, a través del supervisor del mismo, entregar al arrendador el inmueble en las condiciones que inicialmente le fue entregado el bien inmueble.
7.Pagar y/o emitir las órdenes de pago correspondientes, a través del Supervisor del Contrato, con el cumplimiento de las previsiones indicadas en los documentos previos, y a favor del arrendador, de manera oportuna.
9. Abstenerse de realización modificaciones físicas o mejoras a las instalaciones de la infraestructura física del inmueble sin previa autorización por escrito el arrendador.

7. El plazo de ejecución del contrato. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 - Numeral 2 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

El término del presente contrato es de NUEVE (09) MESES Y VEINTE (20) DIAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción de la respectiva acta de inicio previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización. La vigencia general del contrato será por el término de ejecución del contrato y hasta la liquidación del mismo.

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

8. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 - Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

Para respaldar el compromiso que resulte de este proceso se cuenta con el siguiente certificado:

Certificado de Disponibilidad Presupuestal **24000055** expedido el **02 de febrero de 2024** por valor de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIDOS PESOS MCTE ($443.454.722).**

Rubro	2.1.5.02.07.001- Arrendamientos
Recurso	Rentas propias
Saldo a comprometer	60.320.000

Este valor incluye todos los gastos o costos en que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del objeto del presente proceso selectivo y el pago de los impuestos y descuentos de Ley a que haya lugar.

9. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.
(ley 80 de 1993 en su artículo 32, ley 1150 de 2007 en el numeral 4 del artículo 2, y el decreto 1082 de 2015)

El literal g del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala:

> **Artículo 2°.** *De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
> *(…)*
> *4.* ***Contratación directa.*** *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
> *a. Urgencia manifiesta*
> *b. Contratos de empréstitos*
> *c. Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. Se exceptúan los contratos de obra, suministro, encargo fiduciario y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o de selección abreviada de acuerdo con lo dispuesto en los numerales 1 y 2 del presente artículos.* (Licitación pública y selección abreviada).
> *d. La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS, que necesiten reserva para su adquisición*
> *e. Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas.*
> *f. Los contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales cuando inician el Acuerdo de Reestructuración de Pasivos a que se refieren las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y las normas que las modifiquen o adicionen, siempre y cuando los celebren con entidades financieras del sector público*
> *g. Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado.*
> *h. Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;*
> *i. El arrendamiento o adquisición de inmuebles*

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

j. La contratación de bienes y servicios de la Dirección Nacional de Inteligencia (DNI), que requieran reserva para su adquisición." (Adicionado por el artículo 125 de la Ley 1753 de 2015)

La Modalidad de Contratación que será aplicable para el presente proceso de selección, es la de contratación directa teniendo en cuenta el fundamento jurídico que se encuentra previsto en el numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, subsección 4, sección 1, capítulo 2 del título I, parte 2 del libro II del decreto 1082 de 2015 y la ley 1150 de 2007.

De acuerdo al numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, 'La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
.. i El arrendamiento o adquisición de inmuebles ..."

A su vez el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:
1.Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y
2. Analizar y comparar las condiciones do 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 ese sentido, se dará aplicación a dicha modalidad siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015. Dadas las características del objeto y el contrato a celebrar un contrato arrendamiento que lo rige el derecho privado establecidas inicialmente en los artículos 1973 a 2935 del Código Civil y en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio.

10. Análisis de riesgos y la forma de mitigarlo (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 -Numeral 6 Articulo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015)

El artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 define el riesgo como *"un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un Contrato."*

A su vez, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 *"Evaluación del riesgo"*, ibídem, prescribe que *"La entidad estatal debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente."*

En atención a lo anterior, el Instituto Universitario de la Paz ha realizado el análisis de los riegos desde la perspectiva técnica, financiera-económica y jurídica para el presente proceso de selección, de conformidad con lo establecido por Colombia Compra Eficiente la cual presenta los lineamientos básicos para el manejo del riesgo previsible en los contratos sometidos al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, así como la propuesta de política para su tipificación, estimación y asignación en el marco de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007. Adicional a lo anterior, el Instituto Universitario de la Paz ha realizado una propuesta sobre la mitigación de los riesgos a que se hace referencia en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

Para el efecto se anexa la matriz de riesgo correspondiente.

11. Las garantías exigibles al contratista. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015)

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015 y la forma de pago establecida para el presente proceso de selección, la entidad estatal no hará exigencia de garantías.

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"

12. Responsable	
La vigilancia de la proyección del proceso contractual y la ejecución del contrato será ejercida por el Instituto Universitario de la Paz a través de un funcionario idóneo designado por el ordenador del gasto. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones y órdenes al contratista sobre asuntos de su responsabilidad siempre y cuando las mismas estén sujetas a lo estipulado en el contrato	
Proyectó aspectos técnicos	**VIVIAN AMPARO MERCADO ARROYO** **Docente Escuela Ciencias Sociales y de las Comunicaciones**
V°B° Jefe Inmediato	**Lic. TS. ESP. RODOLFO RIOS BELTRAN MScDirector Escuela de Ciencias Sociales y de las Comunicaciones**
V°B° Secretaria General (aspectos jurídicos)	**Abg. JEMNYS BELTRÁN BACCA** **Secretaria General**

Proyectó: Maria F. Ojeda Amado
Abg. Apoyo jurídico Secretaría General

"TODA COPIA IMPRESA DE ESTE DOCUMENTO SERÁ CONSIDERADA COMO COPIA NO CONTROLADA"