Dando cumplimiento a lo previsto en la Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y con sujeción en lo dispuesto por el Decreto 1082 de mayo 26 de 2015, me permito presentar los estudios y documentos previos para llevar a cabo la presente contratación:

1. INFORMACIÓN BÁSICA	
FECHA DE EMISIÓN DEL ESTUDIO:	**5 DE JUNIO 2024**
DEPENDENCIA QUE ELABORA EL ESTUDIO:	**SECRETARIA DE HACIENDA**
OBJETO:	**ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5 DE LA PLAZA DE MERCADO CLETO MEDINA "COCINA No 5"**

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD (DECRETO 1082 DE 2015)

Que conforme al texto del Artículo 315 de la Constitución Política, corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que, el Articulo 82 de la Constitución Política de Colombia define: Es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que el Decreto 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, establece en su artículo 1, que "es deber del estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En cumplimiento de la función pública del urbanismo. Los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo".

La Alcaldía Municipal de TUTA, a través del arrendamiento de la "cocina" apoyará el comercio del Municipio en la plaza de mercado Cleto Medina, la entidad considera pertinente el arriendo de bienes inmuebles, como locales comerciales, y cocinas, que permiten a propios y visitantes encontrar en la plaza de mercado una alternativa para disfrutar de un espacio donde se encuentre diferentes opciones de comida, servicios y artículos.

Que en el caso particular que nos compete en el presente estudio, las cocinas de la plaza de mercado han sido de gran tradición en el municipio de tuta, donde propios y visitantes se acercan cada fin de semana a disfrutar de este estilo culinario ofrecido en las cocinas de la plaza Cleto medina; que de acuerdo a lo anterior el Municipio ha aportado mediante el arriendo de estos espacios con la activación del sector comercial, y de turismo, que como sitio de tradición de comida los fines de semana plaza de mercado, guarda costumbres culturales y propias de la idiosincrasia. Además se constituye en una fuente de ingresos para el municipio.

	Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre:	Mónica Carolina Vargas	Yisel Paola López	Wlilber Salamanca
Cargo:	Secretaria General	Asesora de Contratación	Alcalde Municipal.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS Y SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR. (DECRETO 1082 DE 2015)

3.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

3.1.1. Objeto: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5 DE LA PLAZA DE MERCADO CLETO MEDINA "COCINA No 5"

Especificaciones Técnicas:
El inmueble motivo del arrendamiento cuenta con las siguientes características: Carrera 8 entre calles 4 y 5, descrito en la escritura pública No.1389 de la Notaría Segunda del círculo de Tunja, con la matrícula inmobiliaria No. 070-125648 y la cédula catastral No. 0100000320001000, Cocina No. 05 con un área de 6 m2, el cual hace parte de la estructura de la plaza de mercado Cleto Medina.

DESTINACIÓN. El ARRENDATARIO destinará el inmueble entregado en arrendamiento para el funcionamiento de venta de comidas.

AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS

1. Para el desarrollo del presente proceso de selección no se requiere de autorización, permiso o licencia alguna.

3.1.4. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS
Para el desarrollo del presente proceso de selección no se requiere de autorización, permiso o licencia alguna.

3.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Tipo de Contrato:	Arrendamiento
Plazo de Ejecución:	SEIS (6) MESES Y TRECE (13) DIAS SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
Lugar de Ejecución y/o de Entrega:	Municipio de Tuta, departamento de Boyacá.
Valor estimado del contrato:	El valor estimado del presente contrato corresponde a la suma de: **UN MILLON SETECIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS CURENTA Y SEIS PESOS ($ 1.711.446)M/CTE**
Tipo de Gasto	**Funcionamiento** **Inversión**

	Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre:	Mónica Carolina Vargas	Yisel Paola López	Wlilber Salamanca
Cargo:	Secretaria General	Asesora de Contratación	Alcalde Municipal.

Fuente de Financiación	**N/A**
Código BPIN	N/A
Rubro presupuestal:	N/A
Forma de pago:	El arrendatario pagará siete (07) cánones, de manera anticipada, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes en la Secretaría de Hacienda del Municipio de Tuta, así: UN (01) canon inicial por valor de CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($115.278), correspondiente a los primeros trece (13) días, pagaderos a la suscripción del contrato y SEIS (06) cánones mensuales por valor de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL VEINTIOCHO PESOS ($266.028) M/CTE.
Incluido en el Plan de Compras y/o Contratación.	N/A
Supervisión y/o interventoría:	La supervisión será realizada por el secretario de Hacienda y/o quien haga sus veces.

OBLIGACIONES GENERALES

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

El ARRENDADOR se compromete a:

1. Entregar al Arrendatario, al momento de la celebración del contrato, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento.
2. Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el uso que sufra el inmueble.
3. Permitirle el uso y goce del inmueble objeto del presente contrato y para la destinación estipulada en dicho objeto
4. Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso, y con los servicios públicos domiciliarios necesarios y al día.
5. El arrendatario será responsable 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 Administración o a terceros

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Cancelar al Arrendador la suma estipulada, en la oportunidad y forma señalada.

2. Destinar el inmueble objeto del arrendamiento única y exclusivamente según lo estipulado en la cláusula primera del presente contrato.
3. El Arrendatario se abstendrán de hacer mejoras de cualquier clase al inmueble objeto de arrendamiento, sin permiso previo y elevado a escrito por parte del Arrendador.
4. Velar por la conservación del inmueble y cuidar del mismo
5. Mantener el inmueble y los servicios, cosas, usos y conexos en estado de servir para el fin que ha sido arrendado
6. No destinar el bien inmueble para fines distintos a los previstos en el objeto del presente contrato
7. Garantizar el uso quieto, pacífico del inmueble objeto del presente contrato
8. Restituir el inmueble objeto del contrato, a la terminación del mismo, en el estado en que le fue entregado y ponerlo a disposición del Arrendador
9. Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el Arrendador.
10. Resolver las peticiones presentadas por el Arrendador.
11. Pagar los servicios públicos del Inmueble, en las debidas fechas de pago, por los servicios causados desde el momento que inicia este contrato hasta el día que se haga entrega del Inmueble al ARRENDADOR. Igualmente, el ARRENDATARIO se compromete a pagar facturas que lleguen con posterioridad a la terminación de este contrato, pero que correspondan a consumos o cobros generados durante la vigencia del contrato.
12. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN. (DECRETO 1082 DE 2015)

El presente proceso de contratación se adelantará mediante la Modalidad de Contratación Directa, conforme a los normado en el literal I del Numeral 4º, Art 2. de la Ley 1150 de 2007: "*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: Numeral 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: Literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*"

En concordancia con lo anterior, el Art 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 establece: "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 hace necesario traer a colación lo consagrado en los Art 1973 y 1974 del Código Civil Colombiano Art 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." A 1974: "Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción." De las posibilidades anteriormente indicadas, se encuentra que el esquema hasta ahora desarrollado bajo la modalidad de contrato de arrendamiento celebrado con un particular, es la que más se ajusta a las condiciones y necesidades del ente territorial, habida consideración que no se cuenta con personal en la planta de cargos para desarrollar directamente la administración del aludido inmueble; de otra parte, el sistema de concesión hace que se pierda identidad y sentido de pertenencia del mismo, que puede generar apatía frente al uso del mismo, por la comunidad.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

REQUISITOS EXIGIDOS PARA EL PROPONENTE:

- Conformación de Consorcios o Uniones temporales (cuando aplique)
- Fotocopia de la cédula
- Certificación sobre antecedentes de Responsabilidad Fiscal (de la persona natural y jurídica)
- Certificación sobre antecedentes disciplinarios (de la persona natural y jurídica)
- Certificado sobre antecedentes y requerimientos judiciales Policía Nacional
- Certificación sobre antecedentes Judiciales (del proponente si es persona natural o R/L de la persona jurídica

6. RIESGOS DEL PROCESO, LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO

Tipo de Riesgo	Descripción	Quién lo asume	Medidas para mitigar o reducir el riesgo o contingencia
RIESGO DE VARIACIÓN DE PRECIOS	Referido a diferentes eventos de cambios en las condiciones económicas y del mercado, que tengan impacto negativo en el contrato	Por ser un proyecto de corto plazo este riesgo es asumido por el Contratista	El proponente deberá mantener el valor de la propuesta económica hasta el término de la misma.
RIESGO IMPOSITIVO	Se refiere a diferentes eventos de cambios de Ley o de situación política, que tengan impacto negativo en el proyecto, como por ejemplo, la imposición de nuevos impuestos, tasas y contribuciones. Este riesgo es asumido por la Entidad, si dicha situación sucede	MUNICIPIO	

	con posterioridad al cierre del presente proceso.			
RIESGOS DE FUERZA MAYOR	Riesgos de Fuerza Mayor asegurables: Estos se refieren al impacto adverso que sobre la ejecución y/o operación del proyecto, tengan los desastres naturales. Estos incluyen los terremotos, inundaciones, incendios y sequías entre otros. Estos riesgos de fuerza mayor son asegurables. Riesgos de Fuerza Mayor Políticos No asegurables: Se refieren exclusivamente al daño emergente, derivado de hechos de terrorismo	MUNICIPIO CONTRATISTA		
RIESGO COMERCIAL	en consecuencia, el precio ofrecido por el contratista al momento de celebrar el contrato se mantendrá hasta la finalización del contrato, por cuanto el mismo incluye los costos directos e indirectos que demandan su ejecución	CONTRATISTA		
RIESGO TRIBUTARIO	En el evento que la ejecución del contrato demande el pago de impuestos del orden nacional, departamental o municipal, se entiende que aquellos impuestos aprobados antes de la presentación de la oferta, se encuentran incluidos en la misma, por lo cual no habrá lugar a reclamaciones a cargo del contratista. Por el contrario, si durante la ejecución del contrato, el Congreso de la República, la Asamblea Departamental o los	CONTRATISTA		

	Concejos Municipales o Distritales crean una carga tributaria, la misma deberá ser compensada por la entidad estatal contratante		
RIESGO FINANCIERO	Si las partes acordaron el pago del contrato en moneda nacional, se entiende que el contratista hizo las previsiones sobre el proceso devaluativo del peso colombiano con respecto al plazo de ejecución del contrato, por lo tanto, el riesgo de devaluación será asumido por el contratista. Si las partes acuerdan, porque una de ellas es una persona jurídica extranjera, la cancelación del componente extranjero en la moneda extranjera, la entidad estatal estará asumiendo el riesgo cambiario al momento de efectuar el pago en moneda extranjera.	CONTRATISTA	

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS (DECRETO 1082 DE 2.015)

En virtud del Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. Teniendo en cuenta el análisis de riesgos y forma de pago del contrato, el cual no implica la complejidad necesaria para exigir garantía, la administración determina no exigir póliza única de cumplimiento para el mismo.

En el evento en el cual la entidad las estime necesarias, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago así lo justificara en el estudio previo de conformidad con lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007.“Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento”.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del contrato se incluyen las cláusulas penal y multas en caso de incumplimiento.

8. PROCESO COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL

Verificados los requisitos establecidos, se encuentra que los servicios objeto del presente proceso se encuentran dentro de las exclusiones de los Tratados de Libre Comercio firmados por Colombia

9. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Este valor incluye todos los gastos 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.

Código Rubro	Nombre Rubro	Nº CDP	FECHA CDP	VALOR
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

10. SUPERVISIÓN y/o INTERVENTORIA DEL CONTRATO

La interventoría y/o supervisión del contrato de acuerdo a la ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista a favor del municipio de TUTA, será asumido por la Secretaría de Hacienda.

11. VEEDURIA CIUDADANA

El futuro contratista se obliga a permitir la vigilancia de las veedurías ciudadanas de conformidad con lo dispuesto en la ley 850 de 2003 modificada por la ley 1757 de 2015 y a suministrar a éstas la información y documentación que soliciten en relación con el presente contrato y su ejecución. De igual manera se invita a todas las personas naturales o jurídicas y organizaciones para que de conformidad con el artículo 66 de la ley 80 de 1993 se ejerza el control social frente al cumplimiento y ejecución de las obligaciones y acciones derivadas del presente contrato.

12. ESTUDIOS DEL SECTOR

El Municipio de TUTA, dando cumplimiento al Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis Riesgo. Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los Documentos del Proceso".

Conforme lo dispone el Artículo 5° de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el Articulo 2 y 209 de la Constitución Política "De los Fines del Estado" y "De la Función Administrativa del estado", se optimizan los procesos y recursos en procura de mejorar los procedimientos y el actuar de la administración pública.

La alcaldía municipal, ARRIENDA UN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO, para los siguientes fines:

- Alquiler de espacios físicos para ser utilizado como plaza comercial ganadera en el Municipio de Tuta

13. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

13.1. Perspectiva Legal

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé: "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 condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 compra y contratación pública.

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar. Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

ANALISIS DE LA DEMANDA

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo

iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores.

Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República. Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo.

La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente: artículo 520 del Código de Comercio: “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato. 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario. 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.” En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio.

La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo. Finalmente, si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador. (***Fuente: Gremio Inmobiliario Nacional FEDELONJAS 1976 – 2014).***

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé que al tratarse de un "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta se contrate. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita.
Para determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia.

A continuación, la entidad presenta algunos los contratos existentes que se pueden tomar como referencia por la administración Municipal para adelantar el proceso contractual, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.	ARRENDATARIO	ARRENDADOR	OBJETO	VALOR
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 003-2022	MUNIICPIO DE TUTA	MARIA VITALINA RIOS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE COCINAS 3 Y 4 TIEMPO 20 MESES	$ 10.641.120

ANALISIS DE LA OFERTA

La entidad no pudo realizar la verificación de las condiciones del mercado en cuanto al sector inmobiliario para TUTA ya que no contamos en el municipio con inmobiliarias para adelantar este tipo de estudio por lo cual hubo que tomar como referente la disminución e incremento de la tasa poblacional y la influencia del sector pecuario , y el porcentaje de aumento del canon para los arriendos para el 2024 establecido por el gobierno nacional que fue del 9.28 %, para poder determinar el valor más conveniente en las rentas de inmuebles.

13.2. Perspectiva Técnica

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Código UNSPSC. **Producto.**

- 80131500 Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales

13.3. Perspectiva de Riesgos

El riesgo contractual en general son aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución del contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo o su ejecución, sin embargo, se puede considerar por parte de la entidad no se exige ninguna clase de garantía, conforme al análisis de riesgos que realice. Riesgos identificados en materia contractual:

tipo	factor	Impacto	Responsable
Económico	INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el contratista seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.	Medio-Bajo	**Contratista**
Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito	Alto	**Contratista**
Calidad del Servicio	El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado	**Medio - alta**	**Contratista**
Técnicos	En caso que en el curso del contrato cambien las especificaciones técnicas del objeto a contratar, que afecte de manera grave la ejecución del mismo, se deberá concertar entre las partes los valores que impliquen estos cambios.	Medio-Bajo	**Entidad contratista**
Legales	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	**Entidad contratista**

Tributarios	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	**Entidad contratista**

En caso que la entidad en su análisis de riesgos, considere que El CONTRATISTA debe presentar a favor de la ENTIDAD, una Garantía Única que avalará el cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, consistente en Póliza de Seguros; Patrimonio Autónomo y/o Garantía Bancaria; la cual se mantendrá vigente durante la vida del contrato y la prolongación de sus efectos y se ajustara a los límites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los Estudios Previos.

Finalmente, y dado que se trata de contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles, conforme a la facultad de contratación directa que otorga el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

FIRMA RESPONSABLE DEL ESTUDIO PREVIO	FIRMADO EN ORIGINAL _____ **EDWIN HERNANDO GONZÁLEZ GARCIA** **Secretario de Hacienda**

	Proyecto	Revisó	Aprobó
Nombre:	Mónica Carolina Vargas	Yisel Paola López	Wlilber Salamanca
Cargo:	Secretaria General	Asesora de Contratación	Alcalde Municipal.