Yopal - Casanare 01 de agosto de 2024

ESTUDIOS PREVIOS

La Región Administrativa y de Planificación RAP LLANOS, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, elabora los siguientes estudios previos:

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD**

Que el articulo No. 2 de la Consitución Política de Colombia dispone que son fines esenciales del Estado: "*servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo",* por lo que la Región Llanos, como persona jurídica de derecho público de naturaleza asociativa del orden territorial regional requiere dar cumplimiento de sus actividades misionales.

Que conforme con el artículo 306 de la Constitución Política de Colombia, dos o más Departamentos pueden conformar una Región Administrativa y de Planificación, con personería jurídica, autonomía y patrimonio propio, siendo su objeto principal el desarrollo económico y social del respectivo territorio.

Que artículo 30 de la Ley 1454 de 2011 define a las Regiones Administrativas y de Planificación como *"entidades conformadas por dos o más departamentos, con personería jurídica, autonomía financiera y patrimonio propio, cuya finalidad está orientada al desarrollo regional, la inversión y la competitividad, en los términos previstos en el artículo 306 de la Constitución Política y en el marco de los principios consagrados en dicha ley, enfatizando la gradualidad, flexibilidad y responsabilidad fiscal".*

Que mediante convenio de asociación No 1392 del 13 de agosto de 2021 se constituyó la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos entre los departamentos de Arauca, Casanare y Vichada, como persona jurídica de derecho público de naturaleza asociativa del orden territorial regional, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, con el fin de garantizar la ejecución de planes y programas de desarrollo integral y la prestación oportuna y eficiente de los servicios a su cargo, así como el desarrollo económico y social, la inversión, la innovación, la competitividad del territorio objeto de su competencia y el bienestar de sus habitantes. Posteriormente mediante convenio de adhesión No. 001 del 05 de junio de 2024 se unió el departamento del Meta, quedando de esta manera conformada la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos por los departamentos de Arauca, Casanare, Vichada y Meta.

Que, en la cláusula primera del convenio antes referido, se estableció que la sede principal de la RAP LLANOS sería designada por el Consejo Directivo, de allí que en el artículo 4 del acuerdo regional No. 001 de 2023 se designara como domicilio, sede y dirección de notificación de esta entidad, la Casa Fiscal de Arauca, ubicada en el piso 27 de la calle 26

No. 13-19 de la ciudad de Bogotá. No obstante, mediante acuerdo regional No. 004 del mismo año, el Consejo Directivo decide modificar el artículo antes referido, estableciendo como nuevo domicilio y sede principal de la Región Llanos la ciudad de Yopal (Departamento de Casanare).

Hasta la fecha, la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos no dispone de un bien inmueble en la ciudad de Yopal (Casanare) ni en ningún otro lugar del país. Esta carencia resulta ser una necesidad urgente para el funcionamiento óptimo de la entidad. Tanto la Gerente como el personal contratado mediante prestación de servicios requieren un espacio físico adecuado para llevar a cabo sus funciones y actividades contractuales, las cuales están orientadas al desarrollo del territorio de los departamentos asociados. Además, el equipo de personal contratado ha aumentado para poder atender adecuadamente las necesidades de la entidad.

El bien inmueble en cuestión debe contar con un espacio más amplio que el actualmente utilizado, debido al incremento de personal contratado mediante prestación de servicios. Es crucial que esta nueva ubicación esté estratégicamente situada en el área urbana del Municipio de Yopal (Casanare), facilitando el acceso tanto a ciudadanos como a funcionarios y otros interesados mediante transporte público o privado. Además, el inmueble debe incluir zonas de estacionamiento y un área construida que permita la instalación de al menos 7 escritorios, así como mobiliario para archivo, una cafetería, baños y la disponibilidad de servicios públicos como agua, electricidad e internet. Estos elementos son fundamentales para crear un entorno armonioso para la comunidad y los usuarios.

En una solicitud previa, la Región Llanos pidió a la Gobernación de Casanare y al Municipio de Yopal la disponibilidad de un bien inmueble en esta última localidad para ser entregado a la entidad en calidad de comodato. A la fecha, ambas entidades han informado que no cuentan con inmuebles disponibles para este propósito. La Gobernación de Casanare indicó que, tras revisar su inventario, no dispone de propiedades que puedan ser ofrecidas en comodato. De manera similar, el Municipio de Yopal confirmó que no tiene bienes inmuebles disponibles para entregar bajo esta modalidad.

Por lo tanto, dado que la Región Llanos ha solicitado sin éxito la disponibilidad de inmuebles en comodato, es fundamental proceder con los trámites administrativos, financieros y legales necesarios para celebrar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en la ciudad de Yopal.

Esta medida es esencial para asegurar un espacio físico adecuado que permita a la entidad cumplir eficazmente con sus funciones y responsabilidades, así como atender las crecientes necesidades de su personal y las demandas de los departamentos asociados. La falta de un inmueble adecuado podría afectar el desempeño y la operatividad de la Región Llanos, subrayando la urgencia de encontrar una solución mediante el arrendamiento de un espacio apropiado.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

El bien inmueble propuesto para el arrendamiento, destinado al funcionamiento de la Región Llanos, está identificado con la matrícula inmobiliaria No. 470-35003. Se encuentra ubicado estratégicamente en el centro de la ciudad de Yopal, Casanare, en la zona institucional y financiera, específicamente en la Carrera 21 No. 6 - 78. Este inmueble cuenta con un área de 48 m², suministro de luz trifásica, puerta de vidrio templado, piso de porcelanato y un baño. Su distribución permite albergar más de 7 puestos de trabajo, lo que lo hace adecuado para las necesidades de la gerente y la expansión del equipo de personal contratado por la entidad.

Es importante destacar que la Región Llanos realizó una exhaustiva evaluación del mercado inmobiliario público en Yopal (Casanare) y determinó que no había bienes disponibles, tanto del Departamento como del municipio, que pudieran satisfacer esta necesidad. Ante esta situación, se recurrió al sector privado, solicitando cotizaciones de locales comerciales que cumplieran con los requisitos establecidos. De las opciones disponibles, el inmueble ubicado en la Carrera 21 No. 6 - 78, Barrio El Centro, comuna 1 de Yopal, cumple con las especificaciones necesarias establecidas en la necesidad.

2.3 CONDICIONES JURÍDICAS DEL INMUEBLE

La Región Llanos llevó a cabo un estudio jurídico del bien inmueble mencionado anteriormente. Se identificó que el inmueble está registrado con la matrícula inmobiliaria No. 470-35003 y se ubica en el área urbana del Municipio de Yopal, específicamente en la Carrera 21 No. 6 – 78, Barrio El Centro, comuna 1. Este bien es propiedad del señor Blas Antonio Páez Castellanos, identificado con cédula de ciudadanía No. 12.558.162, según consta en la escritura pública No. 731 del 15 de junio de 2004, otorgada por la Notaría 2 de Yopal. Actualmente, el inmueble no presenta ninguna restricción legal que impida su arrendamiento a la entidad.

2.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A) DEL ARRENDADOR:

1. El particular con quien se celebre el contrato resultante del presente proceso deberá además de cumplir con las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las derivadas de las disposiciones legales vigente que regulan su actividad, las siguientes

   Localización: Dado que el inmueble se encuentra en una zona de uso comercial, fuera de áreas clasificadas como de riesgo de desastre o industriales, el arrendador debe garantizar que el inmueble mantenga esta clasificación durante la vigencia del contrato.

   Elementos estructurales: Tras analizar la estructura del inmueble, se ha comprobado que cumple con las normas sismorresistentes y que no presenta patologías significativas, aparte del desgaste normal por el tiempo y factores medioambientales. Columnas, vigas y estructuras de cubierta deben estar libres de fisuras, desplazamientos o pérdida de componentes. El arrendador deberá asegurar que el inmueble se mantenga en estas condiciones durante el contrato.

   Elementos no estructurales: Se ha inspeccionado el estado de los elementos no estructurales, incluidos pisos, cielorrasos, enchapes, mampostería, carpintería metálica y en madera, pintura y aparatos sanitarios. Todos estos elementos se encuentran en buen estado y funcionales. El arrendador debe garantizar que estos elementos se entreguen a la Región Llanos en las mismas condiciones.

   Instalaciones eléctricas: Las instalaciones eléctricas están en buen estado y cuentan con conexión a tierra, asegurando la protección de los equipos. El arrendador deberá mantener las instalaciones eléctricas en condiciones óptimas durante la vigencia del contrato.

   Servicios públicos: El inmueble cuenta con los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, electricidad e internet. El arrendador debe entregar el inmueble libre de deudas por estos conceptos.

2. Entrega del inmueble: El arrendador debe entregar el inmueble en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, y poner a disposición de la Región Llanos los servicios, bienes o usos adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por ambas partes y el supervisor del contrato.
3. Mantenimiento del inmueble: El arrendador debe mantener el inmueble, así como los servicios conexos y adicionales, en óptimas condiciones y garantizar el uso y goce exclusivo del inmueble por parte de la Región Llanos durante la totalidad del contrato.
4. Garantía de uso: El arrendador debe liberar a la Región Llanos de cualquier perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Reparaciones y mejoras: El arrendador deberá realizar las mejoras y reparaciones necesarias que el inmueble requiera, conforme a lo estipulado en el Código Civil, y atender las solicitudes de la Región Llanos.
6. Redes hidrosanitarias y eléctricas: El arrendador debe mantener en óptimo estado las redes hidrosanitarias y eléctricas del inmueble, realizando las obras necesarias para su correcto funcionamiento.

7. Techo o cubierta: El arrendador debe mantener el techo o cubierta del inmueble en perfecto estado, libre de goteras, y realizar las reparaciones necesarias.
8. Estado de las áreas arrendadas: El arrendador debe entregar las áreas arrendadas debidamente iluminadas, pintadas y con los pisos en buen estado.
9. Reparaciones generales: El arrendador debe efectuar todas las reparaciones necesarias para garantizar la funcionalidad del inmueble, excepto las reparaciones locativas, que son responsabilidad del arrendatario.
10. Desocupación del inmueble: Al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendador debe otorgar a la Región Llanos un plazo de 10 días hábiles para desocupar el inmueble.

B) OBLIGACIONES DE LA REGIÓN ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN RAP LLANOS

Además de las obligaciones que se derivan de la naturaleza del contrato, el arrendatario se obliga y se compromete a:

1. Cancelar al arrendador, el valor monetario del canon de arrendamiento dentro del plazo estipulado en el contrato, de conformidad con lo establecido en la forma de pago.
2. Realizar por su cuenta las mejoras útiles sin detrimento del inmueble, con autorización previa del arrendador.
3. Facilitar al arrendado, las condiciones necesarias para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
4. Comunicar al arrendador, por escrito con la debida oportunidad, las observaciones sobre la ejecución del contrato.
5. Dar respuesta a las solicitudes del arrendador dentro de los términos legales.
6. Supervisar la correcta ejecución del contrato.
7. Restituir el inmueble en las mismas condiciones que según el inventario inicial, declara haber recibido, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legitimo del mismo, sobre el cual dejará constancia en acta que suscriban las partes.
8. Realizar el pago de servicios públicos durante la ejecución del contrato.

2.5. IDENTIFICACION O CLASE DE CONTRATO A CELEBRAR

Contrato de arrendamiento.

2.6. PLAZO.

Este plazo está estimado **cuatro (4) meses y quince (15)**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, e inicio en la plataforma del SECOP II y suscripción de acta de entrega del inmueble, en la cual se haga constar el estado del mismo.

2.7. SUPERVISIÓN

La supervisión del presente contrato estará a cargo de la Gerente Región Llanos, la cual velará por la correcta ejecución del objeto contractual con la calidad y eficiencia requerida.

2.8. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del presente contrato será en la ciudad de Yopal – Casanare.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACION

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de contratación se encuentra sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011, decreto 1082 de 2015 y demás normas que las completen, modifiquen, reglamente o sustituyan.

El artículo 2 de la ley 1150 de 2007, consagra las modalidades de selección que se pueden emplear para realizar la escogencia de un contratista, estableciendo para el efecto cinco (5) modalidades principales, como lo son: La licitación pública, como regla general, y a su turno, como excepciones a esta última, tenemos a la selección abreviada, el concurso de méritos, la contratación directa y la mínima cuantía.

Ahora bien, teniendo en cuanta la naturaleza del objeto a contratar, la modalidad de selección que se adelantará en la contratación directa, la cual se fundamenta en la normatividad vigente, específicamente en la causal señalada en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007 denominada “El arredramiento o adquisición de inmuebles” y el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, el cual reza:

> “**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.”

De otra parte, tenemos que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993 establece que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2° de dicho Estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por dicha Ley.

En concordancia con lo anterior, el artículo 32 ibidem, señala que son contratos estatales todos los acuerdos de voluntades generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el citado estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes.

A su turno, el artículo 40 del mencionado estatuto, refiere respecto del contenido del contrato estatal que:

"Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. (…)"

Dentro de ese contexto normativo, se establecen los elementos esenciales del contrato de arrendamiento en el Código Civil, entre los artículos 1973 y subsiguientes.

El artículo 1973 define el contrato de arrendamiento como aquel en el cual 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.

En relación con los elementos y características del contrato estatal de arrendamiento de inmuebles, la Sección Tercera del honorable Consejo de Estado, recogiendo pronunciamientos anteriores, mediante Sentencia del 28 de febrero de 2011, proferida dentro del expediente identificado con el radicado No. 25000-23-26-000-2003-00349-01 (28281), con ponencia de la doctora Ruth Stella Correa, señaló:

"(…)

Así, en las voces del artículo 1973 del Código Civil "[el] arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa [arrendador], o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado [arrendatario]". La Sala ha extraído de esta definición legal, los siguientes elementos y características del contrato de arrendamiento:

"(...) De la precitada definición se deduce que son elementos esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: -. La concesión del goce o uso de un bien -. El precio que se paga por el uso goce del bien -. (El consentimiento de las partes). Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida. Son características del contrato de arrendamiento ser un negocio jurídico bilateral, porque se celebra entre dos sujetos de derecho; oneroso, porque el precio es uno de sus elementos esenciales en cuya ausencia el contrato se torna en comodato; conmutativo, porque es fuente de obligaciones a cargo los dos sujetos contractuales, y de tracto sucesivo, porque es de ejecución periódica, continuada, distribuida en el tiempo "en el cual las fases individuales de las prestaciones se pueden realizar con vencimiento fijo " -Subraya la Sala-

Para la doctrina ' ... el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado ... '-Subraya la Sala-, figura en la cual se tipifican, sin duda, los contratos que se analizan, según se desprende del clausulado relacionado con el objeto y las obligaciones que fueron arriba expuestas.

"(…)

Importa resaltar que dentro de las obligaciones que emanan del contrato para el arrendatario, se encuentran las de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (art. 1996 del C.C.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997 ibídem); realizar las reparaciones locativas (art. 1998 ejusdem); pagar el precio o renta convenido (arts. 2000 y ss. ídem); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005 y ss. C. C.) (…)".

No resulta menos importante a lo anterior, traer a colación los siguientes artículos del código civil, los cuales regulan la materia, así:

- Artículo 1982. Obligaciones del arrendador. El arrendador está obligado:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

- Artículo 1996. Obligaciones del arrendatario. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización dejando subsistir el arriendo.

- Artículo 2008: Causales de Expiración del Arrendamiento de Cosas. El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1. Por la destrucción total de la cosa arrendada.
2. Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo.
3. Por la extinción del derecho del arrendador.
4. Por sentencia de juez o de prefecto en los casos que la ley ha previsto

4. VALOR DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

4.1 Valor

El presupuesto oficial del presente proceso corresponde a la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($8.550.000) M/CTE.

4.2 Justificación Del Valor, Análisis De Las Condiciones Del Mercado Inmobiliario, Análisis Y Comparación De Las Condiciones De Los Bienes Inmuebles Que Satisfacen Las Necesidades Identificadas Y Las Opciones De Arrendamiento

Es de precisar que la Región Administrativa y de Planificación -RAP LLANOS realizó un análisis amplio del sector inmobiliario público de la ciudad de Yopal (Casanare), encontrando que no existen bienes propiedad del Departamento ni del municipio que estén disponibles para suplir esta necesidad, por lo cual debió acudir al sector privado, con el fin de realizar el correspondiente análisis de condiciones de mercado inmobiliario, solicitando 3 cotizaciones para determinar el valor del canon de arrendamiento y el correspondiente valor del presente proceso, obteniendo las siguientes:

COTIZANTE	ZYMA INMOBILIARIA	CASA Y FINCA INMOBILIARIA SAS	BLAS ANTONIO PÁEZ CASTELLANOS
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	**Local comercial.** Local comercial ubicado en la carrera 29N°18-03 numero 124 Centro Comercial el Hobo, con registro Catastral No. 010114480322802, con una cabida superficiaria de veintisiete metros cuadrados (27,00 M2), contiene; punto de agua, energía eléctrica, aire acondicionado y zonas de parqueo.	**Local comercial.** Primer piso: doble ingreso área de recepción una oficina con puerta a la calle, baño privado y aire acondicionado dos oficinas con baño privado y aires acondicionados dos baños sociales con ducha dos oficinas o bodegas. segundo piso: espacio amplio libre, tres oficinas, cada una con baño privado y aire acondicionado, una de ellas con balcón y zona de aseo	Local Comercial Ubicado en la Carrera 21 No. 6-78 de la ciudad de Yopal Casanare. El inmueble cuenta con un Área 48 M2, Luz trifásica, puerta en vidrio templado, piso en Porcelanato, y un baño. Con los servicios de agua y luz en funcionamiento, además existen zonas de parqueadero público y privado en todo el sector. Ubicado en el centro de la ciudad, zona institucional y financiera de Yopal.
VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO	**$1.900.000**	**$4´000.000**	**$1.900.000**

Con base en las cotizaciones recibidas, la Región Administrativa y de Planificación (RAP) Llanos llevó a cabo un análisis comparativo de las condiciones de los inmuebles ofertados. Se concluyó que los tres inmuebles presentan características muy similares y cumplen con las especificaciones técnicas requeridas para satisfacer las necesidades descritas en el numeral primero de este estudio. No obstante, al evaluar los valores de los cánones de arrendamiento, se observó que el local comercial ofrecido por el señor Blas Antonio Páez Castellanos es el de menor costo en relación con el área en metros cuadrados. En consecuencia, para optimizar los recursos destinados al funcionamiento de la Región Llanos, se seleccionó este inmueble como el objeto del arrendamiento para el funcionamiento de la entidad.

Conforme a lo anterior y teniendo en cuenta el plazo de ejecución del futuro contrato de arrendamiento, se determina que el valor total del mismo corresponde a OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($8.550.000).

4.3 Certificado de disponibilidad presupuestal que respalda el proceso de contratación.

La Región Administrativa y de planificación RAP Llanos, para el presente proceso de contratación cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 047 del 2024 por valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($8.550.000).

4.4 Forma de Pago.

La Región Llanos pagará al arrendador así: Mediante Cuatro (04) actas parciales por el valor mensual del canon de arrendamiento correspondiente a la suma de UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.900.000.00) incluido IVA y un pago final mediante acta de liquidación por los días restantes, equivalente a NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($950.000,00) incluido IVA, pagos que se realizaran previa presentación de soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social de conformidad a los lineamientos establecidos en la ley.

Sin perjuicio de lo anterior, el último pago se hará efectivo con la presentación del acta de recibo final y la suscripción del acta de liquidación del contrato y su correspondiente aprobación por parte de la supervisión.

Todos los documentos de pago deberán ser avalados por el supervisor designado por la entidad.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

La Selección del oferente el futuro contratista se considera teniendo en cuenta la oferta técnica y económica que presente, como también que se alleguen los documentos que acrediten la propiedad legal del bien, entre otros que exigirá la entidad en su invitación a contratar; así mismo el contratista no debe encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar señaladas en la Constitución y la ley.

6. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

El decreto 1082 de 2015, definió como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la ley 80 de 1993. El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable en el curso normal de los acontecimientos. Los riesgos que se deriven de la celebración del contrato serán hechos constitutivos por casos previsibles, de fuerza mayor o caso fortuito. Los riesgos se describen así:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le Asigna?	Tratamiento / Controles a ser Implementados	Impacto después del Tratamiento				Afecta la Ejecución del Contrato	Personal Responsable por Implementar el Tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	categoría			Como Se Realiza el Monitoreo	Periodicidad
1	General	Externo	Ejecución	Financiero	Daños o averías en el inmueble que impidan su utilización total o parcial	Desequilibrio económico del contrato	2	moderado	5	Medio	Contratista / Entidad	Realizar revisiones epriodicas del estado del inmueble	1	menor	3	Bajo	si	Contratista / Entidad	En el mercado	En la ejecución.

2	General	Interno	ejecución	económico	Demoras en los pagos de los valores pactados	Incumplimiento del contrato	2	moderado	3	Medio	Entidad contratante	Control por parte de la Secretaria de Hacienda en los trámites de pagos de los valores pactados.	2	menor	2	Bajo	si	Secretaria de Hacienda	Solicitudes respetuosas a la entidad	Cada vez que se presente el riesgo.
3	General	Externo	ejecución	operacional	No se suspenda o amplíen la vigencia y cobertura de las garantías cuando se requiera	Desprotección del objeto del contrato.	3	moderado	6	Alto	Contratista	Recurrir al contratista y a la aseguradora para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.	2	moderado	5	Medio	si	Unidad ejecutora	Se le hace seguimiento a las actividades del supervisor	Diario dependiendo del término de ejecución del contrato.
4	General	Interno	ejecución	operacional	Falta de calidad en el producto y/o servicio entregado.	Incumplimiento del contrato	Posible	Moderado	3	Bajo	Contratista	Solicitar al contratista el cumplimiento de cada uno de los ítems de acuerdo a lo establecido en la ficha técnica	3	menor	1	bajo	si	Suoervisor del contrato	Informes del contratista para visto bueno del supervisor	Ejecución.
5	General	Externo	ejecución	operacional	Impuestos que afectan a todos los contribuyentes	Desequilibrio económico	Raro	Moderado	2	Bajo	Contratista / Entidad	Seguimiento por parte del contratista	3	menor	1	bajo	si	Contratista	Seguimiento por el contratista	Durante toda la del ejecución contrato

7. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

EL ARRENDADOR se compromete a constituir a favor de la Región Administrativa y de Planificación RAP Llanos, la Garantía Única del contrato, con los amparos pertinentes en consideración a lo consagrado en el Decreto No. 1082 de 2015, conforme a los porcentajes y plazos establecidos a continuación:

- **CUMPLIMIENTO**: Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución del mismo y seis (6) meses más. En todo caso, este amparo deberá mantenerse vigente hasta la etapa de liquidación del contrato.

En cualquier evento en que se aumente el valor del contrato o se prorrogue su vigencia, deberá ampliarse o prorrogarse la correspondiente garantía.

La Aseguradora responderá a la Región Llanos por el pago de todas las sumas que sean exigibles AL ARRENDADOR, por razón del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato.

8. **LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL**

De conformidad con lo establecido en el literal D del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente… "*Las Entidades Estatales que adelanten sus procesos de contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía*".

Por lo anterior, al adelantarse el presente proceso de contratación mediante la modalidad de selección de contratación directa, no resulta viable desarrollar este numeral.

Sin otro particular,

NERY OROS ORTIZ
Gerente Región Llanos