FECHA: enero 2025

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

1.1 Inclusión del Producto en el Plan de Compras: Conforme con lo descrito en el SECOP II

1.2 Clasificación UNSPSC

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
F	80000000	80130000	80131500
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas de Empresa y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios.	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
CÓDIGO UNSPSC SOLICITADOS: 80131500 ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES.			

1.3 Identificación del Contrato a Celebrar

Contrato de Arrendamiento de bien inmueble

2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO

2.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

Que el artículo 209 de la carta política, dispone: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, de moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

El Artículo 3 de la Ley 80 de 1993. Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Corresponde a los Alcaldes de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, así como dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Con la contratación se busca el cumplimiento de los fines estatales dispuestos en el artículo 3° de la Ley 80 de 1993, modificado por la Ley 1150 de 2007.

Primero, es importantes resaltar que el Municipio no cuenta con suficientes instalaciones locativas para el funcionamiento de las diferentes dependencias, como para el desarrollo de los programas a ejecutarse o que sirvan de almacenamiento y custodia de los documentos electorales que soportan el proceso electoral de los últimos años. Es por eso que, dependiendo de la necesidad especifica, se requiere de unas instalaciones con unas características especiales, como área, ubicación estratégica, fácil acceso y buen estado, para el normal funcionamiento de la administración municipal. Para el caso en concreto, se requiere un lugar para el funcionamiento de La Secretaría de Educación, la Oficina del SISBEN y la del Consejo Territorial de Planeación.

La situación actual del Municipio de La Ceja exige una reflexión profunda sobre la necesidad de alquilar un bien inmueble que garantice un adecuado funcionamiento de las diversas dependencias municipales. La carencia de instalaciones adecuadas no solo afecta el desempeño diario de los funcionarios, sino que también tiene un impacto directo en la calidad de los servicios que se brindan a la comunidad. En este sentido, es fundamental considerar varios aspectos que justifican la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

En primer lugar, las instalaciones físicas son el corazón de la administración pública. No se trata simplemente de un lugar donde se trabaja, sino del espacio donde se desarrollan iniciativas cruciales para el bienestar de la población. La falta de un entorno adecuado limita la capacidad de planificación y ejecución de políticas públicas. Por ejemplo, las dependencias encargadas de la educación y la cultura requieren espacios que faciliten la coordinación de programas, la formación de equipos de trabajo y la atención al ciudadano. Cuando estas dependencias operan en condiciones inadecuadas, se generan cuellos de botella que retrasan la atención y afectan la satisfacción de los usuarios.

Asimismo, es importante destacar que un entorno físico adecuado no solo mejora la eficiencia operativa, sino que también fomenta un clima laboral positivo. Los empleados que trabajan en espacios confortables y bien equipados tienden a ser más productivos y motivados. Esto se traduce en un mejor servicio al ciudadano, ya que un equipo comprometido y satisfecho es capaz de ofrecer atención de calidad y resolver problemas de manera más efectiva. Por lo tanto, invertir en un inmueble que satisfaga

estas necesidades no solo es una cuestión de comodidad, sino una estrategia fundamental para optimizar el desempeño institucional.

La ubicación del inmueble también merece especial atención. Alquilar un espacio cercano a la casa consistorial no solo facilita el acceso para los funcionarios, sino que también mejora la movilidad de los ciudadanos. Esto es especialmente relevante para aquellos que requieren asistencia en servicios públicos, quienes a menudo enfrentan barreras de transporte. Un inmueble bien ubicado puede ser decisivo para que más personas accedan a programas sociales, servicios de salud y trámites administrativos, promoviendo así la inclusión y la participación activa de la comunidad en la gestión pública.

No menos importante es el estado físico del inmueble que se requiere alquilar. Edificios que se encuentren en condiciones óptimas no solo garantizan la seguridad y salud de los empleados y ciudadanos, sino que también contribuyen a la construcción de una imagen institucional sólida y confiable. Un entorno bien mantenido y profesional genera confianza en la ciudadanía, reflejando un compromiso con la calidad y la transparencia en la administración pública. Invertir en un espacio adecuado es, por tanto, una declaración de intenciones que puede fortalecer la relación entre el gobierno local y la comunidad.

Finalmente, la decisión de alquilar un bien inmueble debe ser vista como una inversión a largo plazo en la mejora de la gestión pública y en el fortalecimiento del tejido social. A través de la adecuación de espacios, se puede no solo mejorar la eficiencia de las dependencias, sino también contribuir al desarrollo sostenible del Municipio de La Ceja. Por lo tanto, la falta de instalaciones adecuadas es una problemática que requiere atención inmediata, y alquilar un inmueble apropiado se presenta como la solución viable para garantizar un mejor servicio a la ciudadanía y fomentar el desarrollo integral de la comunidad.

Por lo anterior, la Administración Municipal de La Ceja del Tambo, a través del Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos considera necesario suscribir un contrato de arrendamiento con el fin de que allí puedan prestar sus servicios a la comunidad las diversas dependencias ya enunciadas.

La anterior necesidad de contratación se encuentra dentro de los gastos de funcionamiento del municipio de La Ceja.

2.2. Permisos o autorizaciones

Para el contrato es necesario contar con las siguientes autorizaciones, permisos, licencias o documentos técnicos:

TIPO	SI REQUIERE	NO REQUIERE	DESCRIPCIÓN
Ambiental		X	

Urbanística		X	
Uso de suelos		X	
Salud		X	
Titularidad de inmuebles		X	
Tarjeta profesional		X	
Es actividad regulada		X	
Otra. Cual?		X	

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO A CELEBRAR

3.1 Objeto Contractual

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES DE PROPIEDAD DE EMPRESAS PÚBLICAS DE LA CEJA E.S.P, IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA: LOCAL 107 N°017-0045595, LOCAL 108 N°017-0045596, LOCAL 109 N°017-0045597, LOCAL 110 N°017- 0045598, LOCAL 111 N°017-0045599, UBICADAS EN LA CALLE 20 N°22-05 - CENTRO INSTITUCIONAL Y EMPRESARIAL PUNTO CIEM, CON EL FIN DE DESTINARLAS AL FUNCIONAMIENTO INSTITUCIONAL.

3.2. Unidad de medida y Especificaciones técnicas del Objeto Contractual

- **Unidad de medida**
  5 locales

- **Especificación técnica:**

a. Local 107 con un área de 26.77 metros cuadrados (**Sisben**)
b. Local 108 con un área de 25.19 metros cuadrados (**Concejo Territorial de Planeación**)
c. Local 109 con un área de 25.09 metros cuadrados (**Núcleo Educativo**)
d. Local 110 con un área de 25.19 metros cuadrados (**Secretaria de Educación**)
e. Local 111 con un área de 25.19 metros cuadrados (**Secretaria de Educación**)
Para un total de área de 127.43 metros cuadrados

3.3 Actividades y Resultados

ACTIVIDADES DEL ARRENDATARIO

1) Recibir del Arrendador los bienes inmuebles objeto del contrato, para uso y goce de las diferentes dependencias de la Administración Municipal.
2) Pagar el canon de arrendamiento en forma oportuna y de conformidad con lo pactado.

ACTIVIDADES DEL ARRENDADOR

1) Entregar el bien inmueble en adecuadas condiciones para su uso.

RESULTADOS

1) Entrega real a través de contrato de arrendamiento de los locales comerciales 107, 108, 109, 110 y 111 ubicados en la calle 20 N°22-05. Identificados con Matricula inmobiliaria: Local 107 N°017-0045595, Local 108 N°017-0045596, Local 109 N°017-0045597, Local 110 N°017- 0045598, Local 111 N°017-0045599, para el uso y goce de la Administración Municipal de La Ceja en la vigencia 2025.

4. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO Y EL ARRENDADOR

4.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO: Serán Obligaciones del Arrendatario

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento y los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. Pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan al arrendador, por la infracción a los respectivos reglamentos o por la falta de pago, causadas por hechos imputables al Arrendatario.
4. Efectuar las reparaciones locativas.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Arrendatario y sean avisadas con mínimo un día de antelación.
6. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
7. No realizar modificaciones, mejoras o alteraciones en el inmueble sin el consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDADOR.
8. Informar a EL ARRENDADOR de manera inmediata sobre cualquier daño o situación que afecte la integridad del inmueble, así como de cualquier problema que pueda surgir en su uso
9. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
10. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
11. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos

4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Serán obligaciones del Arrendador

1. Entregar al ARRENDATARIO el inmueble arrendado en óptimas condiciones, asegurando la disponibilidad de los servicios, la seguridad y el acceso a los bienes o usos conexos necesarios.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte del arrendatario.
3. Librar al arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
6. Realizar el adecuado mantenimiento de elementos varios (sanitarios, lavamanos, puertas, ventanas, pisos y techos), solo cuando el elemento presente desgaste por tiempo y no por mal uso de EL ARRENDATARIO
7. Proporcionar a EL ARRENDATARIO la información relevante sobre el estado del inmueble, incluyendo cualquier restricción de uso y detalles sobre servicios disponibles, así como cualquier condición que pudiera afectar el disfrute del bien arrendado.
8. Garantizar que el arrendatario tenga acceso al inmueble y a todas las áreas que le correspondan, sin restricciones injustificadas, salvo en casos de mantenimiento o reparaciones programadas y acordadas, para las cuales se deberá dar aviso previo.
9. Asegurar de que el inmueble cumpla con todas las normativas legales y reglamentarias aplicables, incluyendo normas de seguridad, salubridad y uso de suelo, garantizando así un entorno seguro y legal para el arrendatario.
10. Notificar al arrendatario sobre cualquier cambio que pueda afectar el uso del inmueble, tales como la ejecución de obras en propiedades colindantes, problemas en los servicios públicos o cualquier situación que pueda afectar el disfrute del bien arrendado.
11. Establecer un canal de comunicación efectivo con el arrendatario para que pueda reportar cualquier inconveniente o necesidad de mantenimiento de manera ágil y eficiente.

5. ESTUDIO DEL SECTOR

Dando cumplimiento al estudio del sector que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (versión G-EES-02) expedida por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente en la contratación directa el estudio del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación particularmente las condiciones del contrato como los plazos, formas de entrega y de pago. El estudio del sector debe permitir a la entidad estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección de proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia eficacia y economía.

Quien suscribe los presentes estudios previos, tuvo en cuenta el objeto del contrato, particularmente las condiciones del mismo, como los plazos y formas de entrega y de pago; lo cual permitió sustentar

la decisión de hacer una contratación directa, desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

Demanda anterior del servicio o bien a contratar:

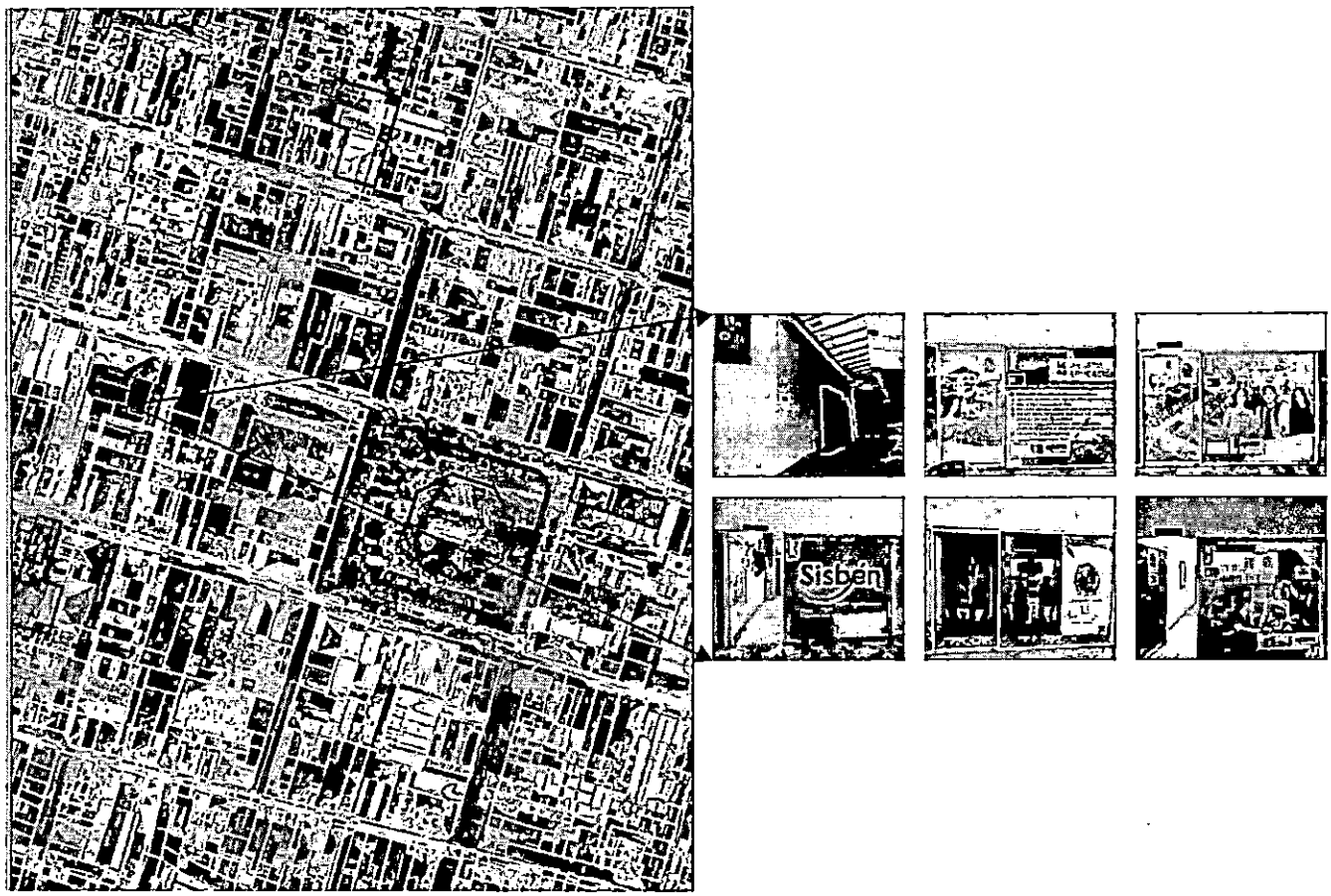
CONTRATO N°	OBJETO	VALOR	FORMA DE PAGO	PLAZO
2017.03.006.008.009	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en La calle 20 N° 19-26 segundo piso del municipio de la Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación	$60.552.000 IVA INCLUIDO	Mensual	11 meses
2018.03.003.021.059	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 20 N° 19-26 segundo piso del municipio de La Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación	$64.845.136 IVA INCLUIDO	Mensual	10 meses
2019.03.05.013.046	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 20 N° 19-26 segundo piso del	$ 68,852,566 IVA INCLUIDO	Mensual	11 meses

	municipio de La Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación			
2020.03.05.042.206	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 20 N° 19-26 segundo piso del municipio de La Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación	$ 59.421.848	Mensual	11 meses
2021.03.05.011.024	Arrendamiento de oficina 21-54, taquillas, locales 108b, 205 y sala de espera, ubicados en la carrera 17 N° 21-54, para el funcionamiento de la Secretaria de Movilidad y el archivo documental de la misma dependencia	$76.529.739	Mensual	11 meses
2022.03.05.030.249	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 20 N° 19-26 segundo piso del municipio de La Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación	$99.790.538	mensual	Vigencia 2022

2023.03.05.011.074	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 20 N° 19-26 segundo piso del municipio de La Ceja con el fin de destinarlo al funcionamiento de la Secretaria de Infraestructura, Ambiente y Habitat y el Departamento Administrativo de Planeación.	$110.344.530	mensual	Vigencia 2023
2023.03.05.010.073	"Arrendamiento oficina 21-54, taquillas, sala de espera, locales 108 b, 205, 111 y 112, ubicados en la carrera 17 N° 21-54, para el funcionamiento de la secretaria de movilidad y el archivo documental de la misma dependencia".	$ 95.989.159	Mensual	Vigencia 2023
2024.03.05.07.016.087	Arrendamiento del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 017-11263 ubicado en el segundo piso, en la calle 20 N° 19-26, para el funcionamiento institucional de diferentes dependencias de la Administración municipal de La Ceja del Tambo.			

Como se evidencia en el cuadro que antecede el municipio de La Ceja en varias oportunidades a tenido la necesidad de suscribir contratos de arrendamiento con el fin de que diversas dependencias de la Administración Municipal tengan un espacio adecuado para brindar sus servicios a la comunidad.

El municipio de La Ceja realizó un estudio de los bienes inmuebles que cumplían con la ubicación, las dimensiones y distribuciones necesarias para la ubicación de estas encontrando:



Como se puede apreciar en las imágenes anteriores, el bien inmueble objeto de arrendamiento está estratégicamente ubicado, cerca de la Casa Consistorial, y cuenta con las dimensiones necesarias para ser utilizado por la administración municipal. Además, se encuentra disponible para arrendar.

Asimismo, se ha observado que no hay una oferta amplia que cumpla con los requisitos de la entidad. Los inmuebles que podrían ajustarse a las necesidades se encuentran a gran distancia, mientras que aquellos que están cercanos no están disponibles para su arrendamiento.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Ley 80 de 1993 define los contratos estatales en el artículo 32 y establece un listado enunciativo de contratos estatales entre los que se encuentran el contrato de obra, el contrato de consultoría, el contrato de prestación de servicios, el contrato de concesión y los encargos fiduciarios y fiducia pública. De acuerdo con esta disposición todos los actos jurídicos, cualquiera que sea su denominación, que celebren las entidades a las que se refiere el EGCAP y que generen obligaciones, son contratos estatales.

Aunque el contrato de arrendamiento no se encuentra dentro del listado enunciativo del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, su regulación se encuentra en el Código Civil y en el Código de Comercio, principalmente, los artículos 1973 al 2078 del Código Civil que lo desarrollan. Pero también existen normas especiales sobre el contrato de arrendamiento.

Por su parte el artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento como "[...] 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". Se trata pues del acuerdo de voluntades en virtud del cual una de las partes –llamada arrendador– se obliga a concederle a otra –llamada arrendatario– el uso y goce de un bien, a cambio de una renta o canon. Por tanto, se diferencia del contrato de compraventa en que no opera una transferencia del dominio del bien cuyo uso y goce se entrega.

En efecto, tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles el artículo 2°, numeral 4° literal i), de la Ley 1150 de 2007 dispone la modalidad de selección de contratación directa, pues, establece que una de las causales de este procedimiento es "i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". Adicionalmente, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone 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.

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".

3. 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.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y al Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, emitido por Colombia Compra Eficiente, se realizó la verificación correspondiente para determinar si el presente proceso de selección se encuentra sujeto a

acuerdos internacionales. Tras dicho análisis, se concluyó que la contratación en cuestión NO está vinculada a los acuerdos internacionales vigentes para el Estado Colombiano, además, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.1. la Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa

De acuerdo al Decreto No. 060 del 09 de mayo de 2024, "Por el cual se realiza delegación de funciones en materia contractual y de ordenación del gasto público en el Municipio de La Ceja del Tambo y se dictan otras disposiciones", el presente proceso de contratación podrá ser adelantado por el Director del Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos en razón a sus facultades.

Por lo anterior se estima procedente la celebración de una contratación directa, ya que como se puede evidenciar en el actual estudio previo la entidad verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el territorio en el que la Entidad Estatal requiere el inmueble y analizó las condiciones de los bienes inmuebles que podrían llegar a satisfacer las necesidades identificadas, encontrando que sólo existe un bien que a la fecha está disponible para ser arrendado y que cumple con los requisitos de la entidad.

7. VALOR, CDP, FORMA DE PAGO Y PLAZO

7.1 Valor estimado del contrato justificación del mismo

El valor estimado del contrato es CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTITRES MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS M/L ($ 52.023.504), incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Lo anterior conforme con el análisis del sector y la propuesta presentada, verificada y avalada por quien suscribe los estudios previos.

7.2 Certificado de Disponibilidad Presupuestal

La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal
Número: 296
Valor: $ 52.023.504
Rubros: 3.2.1.2.02.02.007.01
Fecha: 22/01/2025
Recursos de vigencias futuras en caso que aplique: N/A

7.3 Forma de Pago del Contrato

EL ARRENDATARIO deberá pagar a EL ARRENDADOR el valor total del contrato en once (11) pagos iguales, previa presentación de la factura con el lleno de los requisitos legales y tributarios, mediante

consignación, transferencia electrónica, o cualquier otro medio de pago en la cuenta que el arrendador informe para tal fin.

Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y Aportes Parafiscales.

No obstante, la forma de pago prevista, ésta queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja PAC. Adicionalmente se debe tener en cuenta las consideraciones estipuladas en el artículo 25 de la Ley 1607 de 2012.

7.4 Plazo

El contrato tendrá una duración de ONCE (11) meses contados a partir del inicio en la plataforma del SECOP II, en todo caso sin exceder el 31 de diciembre de 2025.

7.5 Retenciones

El contratista deberá contemplar los impuestos y retenciones aplicados por la entidad al momento de realizar los pagos, los cuales se discriminan así:

- Estampilla pro universidad: 0.5%
- Estampilla pro hospital: 1%
- Estampilla pro cultura: 1%
- Estampilla pro adulto mayor: 3%
- Estampilla pro deporte: 2.5%
- Estampilla para la justicia familiar: 2%

NOTA: los impuestos tasas o contribuciones, serán aplicados según el Código De Rentas del Municipio de La Ceja del Tambo, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 019 de 2021 y sus respectivas modificaciones, según corresponda al tipo de contrato y contratista y las demás que establezca la Ley.

Los impuestos de la Dian se descontarán de acuerdo a la norma tributaria nacional, sí aplica.

8. REQUISITOS DE VERIFICACIÓN

8.1 Documentos de Contenido Jurídico Objeto de Verificación

- Certificado de disponibilidad presupuestal
- Cédula de ciudadanía
- RUT

- Certificado actualizado de existencia y representación legal del contratista, en caso de no tener este certificado, los respectivos certificados de creación, personería jurídica, estatutos. Todos los documentos con expedición inferior a un mes.
- Certificados de Contraloría (Persona natural o representante legal de Persona jurídica)
- Certificado de Procuraduría (Persona natural o representante legal de Persona jurídica)
- Certificado Policía Nacional (Antecedentes judiciales)
- Certificado de Medidas Correctivas
- Certificado de Deudores morosos de cuota alimentaria. Ley 2097 de 2021
- Certificado de no estar incurso en inhabilidades, incompatibilidades o Conflicto de intereses.
- Formato único hoja de vida de la función pública registrada en el SIGEP si es persona natural, o del DAFP si es persona jurídica
- Certificado de Libertad y Tradición del bien inmueble
- Demás documentos relacionados en la lista de chequeo

8.2 Capacidad Jurídica

La capacidad jurídica de las personas jurídicas está relacionada con: (i) la posibilidad de adelantar actividades en el marco de su objeto social; (ii) las facultades de su representante legal y la autorización del órgano social competente cuando esto es necesario de acuerdo con sus estatutos sociales; y (iii) la ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar, derivadas de la ley.

EMPRESAS PUBLICAS DE LA CEJA ESP identificado con NIT: 811.009.329-0, de acuerdo al certificado de liberad y tradición aportado, es el propietario de los bienes inmuebles identificados Local 107 N°017-0045595, Local 108 N°017-0045596, Local 109 N°017-0045597, Local 110 N°017- 0045598, Local 111 N°017-0045599, ubicadas en la calle 20 N°22-05 - Centro Institucional y Empresarial Punto Ciem

El Doctor Andrés Felipe Álvarez Grajales, en calidad de Representante Legal de Empresas Públicas de La Ceja E.S.P, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.544.880, nombrado mediante Decreto No.028 del 13 de diciembre de 2024, está plenamente facultado para contratar como Representante Legal.

9. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS, TÉCNICOS Y JURÍDICOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación Versión M-ICR-01 que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011.

Es responsabilidad del contratista declarar bajo su experiencia, pericia e idoneidad todos los riesgos previsibles que puedan presentarse en relación a la ejecución de la naturaleza del objeto contractual.

De no hacerse y de determinarse la posibilidad de ocurrencia de los riesgos no declarados serán imputables al contratista.

El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿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	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?

1	Específico	Externo	Planeación	Operacional - financiero	La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado.	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones legales. Desequilibrio en la ecuación contractual	1 Raro	4 Mayor	5	5	Contratista y Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratista y Contratante	desde la proyección de estudios previos y la formulación de la propuesta económica	Hasta la presentación de la propuesta	Monitoreo por parte del Contratante y el Contratista en la etapa de Planeación	Durante la etapa de planeación

2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Las condiciones técnicas previstas por el MUNICIPIO para la ejecución del contrato, como valor y plazo no son suficientes para la correcta ejecución del mismo.	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones	2 Improbable	5 Catastrófico	7	[redacted]	Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante	desde la proyección de estudios previos y durante la ejecución del contrato Durante la planeación y ejecución contractual Monitoreo por parte del contratante durante la planeación y ejecución contractual Durante la etapa de planeación y ejecución
3	Específico	Externo	Contratación	Operacional	No legalización del contrato (entrega de pólizas y demás documentos	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones legales	2 Improbable	5 Catastrófico	7	[redacted]	Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante y Contratista	Durante la legalización del contrato En la suscripción del contrato Monitoreo por parte del contratante y el contratista [illegible]
																			Durante la etapa de contratación

				solicitados)																	
4	General	Externo - Interno	Ejecución	Operacional	Demora en el cumplimiento de las actividades contractuales	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimiento de los propósitos y metas del contrato.	2 Improbable	2 Menor	4	[redacted]	Contratante y Contratista	Revisión mensual por parte del contratista y del contratante de las actividades contractuales.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante por parte del supervisor del contrato	Mensual
5	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en la normativa vigente	Retrasos en la ejecución contractual	2 Improbable	2 Menor	4	[redacted]	Entidad Estatal y	Verificación de las partes contractuales de los cambios normativos que puedan afectar la ejecución contractual	1 Raro	1 Insignificante	1	[redacted]	Si	Entidad Estatal y	Desde el inicio de la	Al momento del	Revisión constante por	Permanente

6	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Siniestros generados por la naturaleza. Tales como Lluvias, inundaciones u otros que impidan la normal ejecución del contrato, y la consecución del objeto en los plazos pactados.	El no cumplimiento o retraso de las actividades contractuales	3 Posible	3 Moderado	6	6	Entidad Estatal y Contratista	Realización de acciones que mitiguen el impacto en eventos previsibles de desastres naturales	2 Improbable	2 Menor	4	4	No	Entidad Estatal y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante de las partes contractuales de los hechos previsibles	Permanente

7	Especifico	Externo	Ejecución	Social o politico	Orden público. Este riesgo se presenta cuando por acto de la ciudadanía u otras circunstancias de orden público ajenas a la voluntad de las partes, no permiten el cumplimiento del objeto contractual en la forma y plazos convenidos	El no cumplimiento o retraso de las actividades contractuales	2 Improbable	3 Moderado	5	[redacted]	Entidad Estatal y Contratista	Realización de acciones que mitiguen el impacto en eventos previsibles eventos de alteración del orden público	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Entidad Estatal y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante de las partes contractuales de los hechos previsibles	Permanente
8	Especifico	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Emergencia sanitaria. Este riesgo se presenta con la pandemia del COVID 19, no permitiendo la ejecución del contrato	El no cumplimiento o retraso en el cumplimiento de las actividades pactadas.	3 Posible	4 Mayor	7	[redacted]	Entidad Estatal y Contratista	Realizar un plan de contingencia para la atención de la emergencia sanitaria y aplicación de protocolos de bioseguridad	2 Improbable	3 Moderado	5	[redacted]	Si	Entidad Estatal y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante de las partes contractuales de los hechos	Permanente

					actual en los plazos establecidos.																	

Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	**1**
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	**2**
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	**3**
	Probable (Probablemente va a ocurrir)	**4**
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias)	**5**

Impacto de Riesgo

	Calificación Cualitativa	Calificación Monetaria
1 Insignificante	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato
2 Menor	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato
3 Moderado	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)
4 Mayor	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)

5 Catastrófico	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)

Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
[redacted]	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2,3y4	Riesgo bajo

10. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL.

Por el tipo de contrato a celebrar, se dará aplicación del Decreto 1082 de 2015 en su 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.

En caso de una avería grave, destrucción fortuita o pérdida importante que sufra el bien inmueble por causa de un accidente, se aclara que las reparaciones serán por cuenta y riesgo de El Arrendador, quien debe tener asegurado su inmueble.

EL ARRENDATARIO por su parte debe tener asegurados los bienes muebles que tenga instalados en el inmueble objeto del presente contrato

11. SUPERVISIÓN

El MUNICIPIO ejercerá la supervisión del presente contrato o convenio, conforme a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1952 de 2019 y el manual de supervisión e interventoría del municipio de La Ceja. La supervisión del presente convenio estará en cabeza del Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos a través de la Líder de Gestión Predial quien será designada a través del SECOP II y es obligación del ordenador del gasto.

12. RELACIÓN DE ANEXOS

- Certificado de disponibilidad presupuestal

13. LIQUIDACIÓN

La liquidación del contrato, será de común acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato; en todo caso de no darse la liquidación dentro de este término, se dará aplicación a lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Dentro del plazo el Contratista y el Municipio acordarán los ajustes y revisiones a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos y transacciones a que se llegaren para poner fin a divergencias presentadas. Si el Contratista no se presentare a la liquidación o no se llegare a un acuerdo sobre la misma, se practicará por el Municipio unilateralmente mediante resolución motivada.

SANTIAGO ANDRÉS GUTIÉRREZ RAMÍREZ
Director
Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos.

Elaboró

PAOLA GONZALEZ HENAO
Líder de Gestión Predial
Departamento Administrativo General y de Servicios Administrativos.