1. INFORMACION GENERAL

CIUDAD Y FECHA: TUNJA, ENERO DE 2025.

REGISTRO B y PIN No: N/A

NOMBRE DE PROYECTO: N/A

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA.

DEPENDENCIA: SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.

DOCUMENTO: ESTUDIOS PREVIOS Y SOPORTES.

OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION DE TRÁNSITO EN EL MUNICIPIO DE COMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ."

FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO: NESTOR ALVARADO BARRERO – SUBGERENCIA GENERAL DEL ÁREA ADMINISTRATIVA.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Subgerencia Administrativa y Financiera del Instituto de Transito de Boyacá – ITBOY, presenta el siguiente estudio para la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble el cual se encuentra fundamentado y soportado en la siguiente necesidad.

Que la misión del Instituto de Tránsito de Boyacá está enmarcada en coordinar la seguridad y movilidad vial en el área de influencia del Instituto en el departamento de Boyacá y administrar el registro de tránsito, con personal calificado y comprometido con la institución y puntos de atención autorizados por el Ministerio de Transporte, para contribuir con el incremento de la calidad de vida de los actores viales e intereses de los usuarios.

Que el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, consagra que son fines Esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afecten y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; (...) Las autoridades de la república están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia.

Que con base en la ley 80 de 1993, Artículo 2o Numeral 4º literal i) de la ley 1150 de 2007 y Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las entidades pueden contratar bajo la modalidad – de Contratación Directa, el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio en el que la entidad estatal requiera el inmueble y se analicen y comparen las

condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades de la entidad.

Que el Instituto de Transito de Boyacá es un establecimiento público del orden Departamental de carácter técnico encargado de gestionar el manejo y administración del registro automotor y la seguridad vial, con autonomía administrativa y financiera.

Que una de las funciones del Instituto de Transito de Boyacá – ITBOY, es la administración del registro de tránsito a través de los puntos de atención autorizados por el Ministerio de Transporte, ubicados en diez (10) municipios, en los cuales tiene jurisdicción; por lo cual debe contar con instalaciones locativas apropiadas y que garanticen el buen funcionamiento de cada uno de los "Punto de Atención de Tránsito", contando con espacios suficientes, adecuados, organizados y en condiciones de trabajo amables, confortables y dignas, a fin de que puedan ejercer las funciones y brindar un buen servicio a los usuarios tanto externos como internos.

Que el Instituto de Tránsito no cuenta con instalaciones propias para el funcionamiento de seis (06) de los puntos de atención en los municipios de COMBITA, MIRAFLORES, RAMIRIQUI, VILLA DE LEYVA, SANTA ROSA DE VITERBO Y SABOYA, por lo que se requiere tomar en arriendo inmuebles para tal fin, configurándose así una necesidad a satisfacer en aras de garantizar el funcionamiento y la operatividad del ITBOY en dichos municipios.

Que en virtud de lo anterior y desde hace TRECE (13) años aproximadamente, ha sido necesario para el ITBOY, tomar en arriendo un inmueble ubicado en el Municipio de Combita, para el desarrollo de las actividades inherentes a la misión del Instituto, en cumplimiento de las directrices Nacionales en materia de tránsito y transporte, funciones establecidas en el Decreto Número 1686 de 2001, las metas fijadas en el Plan de Desarrollo 2024-2027 "Nuestro Gran Plan es Boyacá ", y las demás acciones encaminadas a la ejecución del Plan Departamental de Seguridad Vial.

Que al analizar el costo beneficio de arrendar un inmueble para trasladar las Instalaciones del Punto de atención de Tránsito del ITBOY en Combita, se debe tener en cuenta los recursos económicos y humanos elevados para realizar las gestiones pertinentes, no sólo para trasladar los muebles, equipos y el archivo de gestión que se encuentra bajo custodia del Instituto, sino también realizar las gestiones para el traslado de líneas telefónicas, internet, redes de registro exigidas por el RUNT y demás mobiliarios.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.9. del Decreto 1082 de 2015, reglamentario de la Ley 1150 de 2007, las entidades pueden contratar bajo la modalidad de Contratación Directa el arrendamiento de bienes inmuebles con la persona natural o jurídica que está en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad o municipio que la entidad estatal requiera el inmueble.

Como respaldo presupuestal a la presente contratación existe disponibilidad presupuestal, y, la erogación que genere el presente contrato se pagará con cargo a la apropiación presupuestal contenida en Certificado de Disponibilidad presupuestal No 00000032 de 14 de Enero de 2025, que afecta el rubro de funcionamiento No 2.1.2.02.02.007.03, denominado "arrendamientos", para la vigencia fiscal 2025, expedida por el Subgerente General del Área Administrativa del ITBOY para poder adelantar el

presente contrato

De acuerdo con lo anterior, la necesidad que se pretende satisfacer con la presente contratación es la de realizar contrato de arrendamiento con el propósito de dar cumplimiento a los fines estatales y garantizar la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses del Instituto, en cumplimiento de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. Es por esto que la Subgerencia Administrativa y Financiera, Certifica que realizó el debido Estudio y Análisis Previo de manera rigurosa y detallada, referente a que esta necesidad a contratar no Constituye Gasto Suntuario ni contradice las directrices de Austeridad en el Gasto Público, de acuerdo con el Decreto 199 de 2024.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

3.1. OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION DE TRÁNSITO EN EL MUNICIPIO DE COMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ."

3.2. IDENTIFICACIÓN DENTRO DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS – CODIGO UNSPSC

Según el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección http://www.colombiacompra.gov.co/Clasificación, el objeto contractual se enmarca en el siguiente código Clasificador de Bienes y Servicios:

El código asignado para la presente contratación es:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	FAMILIA	PRODUCTO
(F) SERVICIOS	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	N/A

3.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO O CONVENIO A CELEBRAR:

El tipo de contrato a celebrarse corresponde a Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

3.4. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES:

ARRENDATARIO: Instituto de tránsito NIT 891.801.069-8
ARRENDADOR: Persona Natural - Jurídica.

3.5. ACTIVIDADES Y OBLIGACIONES A CONTRATAR O A REALIZAR:

3.5.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

El ARRENDADOR en desarrollo del contrato tendrá, además de los derechos y obligaciones contenidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, las que se enuncian a continuación:

1. Ejecutar el objeto del contrato cumpliendo con las especificaciones señaladas en el estudio previo, y demás documentos contractuales, la Ley, y los ofrecimientos de la propuesta.
2. Cumplir con los términos y condiciones establecidos en los Documentos del Proceso deContratación y en el contrato, bajo las exigencias de calidad y oportunidad dispuestas en éstos.
3. Allegar oportunamente la documentación necesaria para suscribir y legalizar el contrato.
4. Suscribir el acta de inicio en un término no mayor a 10 días calendario, una vez se hayaperfeccionado el contrato.
5. Obrar con lealtad y buena fe, en las en las distintas etapas contractuales, evitando todo tipo de dilaciones o trabamientos que pudieren presentarse.
6. Cumplir con todas las obligaciones legales respecto a seguridad social, parafiscales, aspectos tributarios, de seguridad industrial y salud ocupacional, ambientales y de anticorrupción que surjan con ocasión de la suscripción y ejecución del contrato.
7. Ejecutar el contrato en forma independiente, bajo su propio riesgo y responsabilidad, con sujeción a las condiciones que se requieran para su cumplimiento.
8. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y comerciales presentadas en la propuesta.
9. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la ejecución del objeto contractual.
10. Suscribir las actas requeridas durante la ejecución del contrato.
11. Conocer y acatar las normas contractuales, Manual de Contratación y Supervisión del Instituto de Tránsito de Boyacá - ITBOY.
12. Mantener actualizada la dirección comercial durante la vigencia del contrato y hasta la liquidación del mismo y presentarse al Instituto de Tránsito de Boyacá - ITBOY, en el momento que sea requerido por la misma, para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación.
13. En caso de cualquier novedad, reportar la situación de forma inmediata al supervisor del contrato de manera escrita.
14. Garantizar las condiciones mínimas de conservación del inmueble de acuerdo con su calidad de arrendador.
15. Garantizar el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del Instituto de Tránsito de Boyacá – ITBOY
16. Atender de forma inmediata las sugerencias y recomendaciones establecidas por el supervisor del contrato.
17. Facturar en debida forma las actividades ejecutadas, de conformidad con la forma de pago establecida para el contrato.
18. Conocer y acatar las normas contractuales, Manual de Contratación y Supervisión del Instituto de Tránsito de Boyacá - ITBOY.
19. Participar activamente en todas las reuniones a las que sea requerido por parte del Instituto de Tránsito de Boyacá - ITBOY.
20. Todas aquellas obligaciones propias y derivadas de un contrato de arrendamiento, de acuerdo con las normas civiles, en particular las contenidas en el Capítulo II, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil y del arrendatario las establecidas en el Capítulo III, Título XXVI, Libro Cuarto del mismo código.
21. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y que sean pertinentes para la óptima ejecución del mismo y las contenidas en el Artículo 5° de la Ley 80

de 1993 y todas aquellas emanadas de la naturaleza y esencia del contrato, de acuerdo con las normas legales vigentes, la propuesta presentada, la cual hará parte integral del futuro contrato.

PARÁGRAFRO: De acuerdo a la modalidad de contratación para el presente proceso el cual es ARRENDAMIENTO, no es de carácter obligatorio cumplir con el decreto 332 de 2020 *"Por medio del cual se establecen medidas afirmativas para promover la participación de las mujeres en la contratación del Distrito Capital". Debido a que este contrato no requiere vinculación de personal."*

3.5.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Entregar en arrendamiento el inmueble ubicado en el Municipio de **COMBITA**, en buen estado de servicio, que cuente con la suficiente iluminación, ventilación y factores de seguridad necesarios, dado el elevado tráfico de los usuarios y el archivo documental de dicho PAT.
2. El inmueble debe contar con la instalación de servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado con las especificaciones que se estipulen al igual que debe contar con los permisos legales de uso y destinación.
3. Entregar el inmueble con los pagos de servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
4. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Asumir los costos de mantenimiento externo de las redes domiciliarias de servicios públicos.
6. Incluir en su propuesta el inventario y contenido interno del inmueble a arrendar e igualmente su estado de conservación.
7. Todos los arreglos internos que sean necesarios adelantar por deterioro y servicio estarán a cargo del arrendador.
8. El arrendador debe mantener el valor del contrato durante toda la vigencia del contrato es decir para el año 2025.
9. El inmueble deberá contar con un espacio para atención al público y un lugar adecuado para el almacenamiento y salvaguarda del archivo emanado de la ejecución de funciones.
10. Velar por la seguridad estructural del inmueble a arrendar.
11. Cancelar el valor de los servicios públicos domiciliarios y el servicio de aseo.
12. Presentar en el plazo establecido la factura/cuenta de cobro (según corresponda) del canon y/o valores pactados del mes correspondiente.
13. Atender de forma inmediata las observaciones y solicitudes de la supervisión del Contrato.
14. Abstenerse de perturbar al Instituto de Tránsito de Boyacá – ITBOY, en el derecho al uso y goce del inmueble objeto del contrato.
15. Informar al supervisor del Contrato sobre cualquier novedad o anomalía que se presente.
16. Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución.
17. Cumplir con las especificaciones técnicas relacionadas en el numeral 3.6 del presente documento.

3.5.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (INSTITUTO DE TRÁNSITO DE BOYACÁ- ITBOY):

1. Cancelar el canon de arrendamiento de este contrato, en la forma y términos establecidos en el mismo.
2. Utilizar el espacio arrendado única y exclusivamente para la actividad definida en el contrato.
3. Ejercer el control y la vigilancia sobre el cumplimiento de las obligaciones del contrato, a través del supervisor del contrato.
4. Cuidar y mantener en buenas condiciones el inmueble arrendado, salvo el deterioro, natural derivado de su uso. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.
5. Cancelar mensual y oportunamente los servicios públicos (energía y teléfono) que se generen por el uso normaldel inmueble.
6. Realizar la liquidación del contrato en los términos establecidos en el mismo.
7. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que fue entregado, salvo deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
8. Informar al arrendador sobre las ocurrencias de los hechos de fuerza mayor o caso fortuito que llegaren a afectar el bien inmueble objeto del contrato.
9. Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
10. Expedir el registro presupuestal y suscribir el acta de inicio en los términos establecidos en el mismo.

3.6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS DEL INMUEBLE:

Las condiciones del inmueble son las que se indican en el siguiente cuadro:

TIPO DE BIEN INMUEBLE	CARACTERISTICAS	UBICACIÓN – URBANO O RURAL	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	FUENTE DE INFORMACION
DOS (2) OFICINAS	Pisos 1 y 4 del edificio ubicado en el KM 3 vía Tunja-Paipa Distribuidas de la siguiente manera: a. Seis (6) módulos adaptados para oficinas. b. Cuatro (4) puntos de atención al usuario. c. Sala de espera. d. Lugar adecuado para la conservación y salvaguarda del	AREA RURAL VEREDA		VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE	VISITA AL

	archivo. **e.** dos (2) baterias de baño. **f.** Ascensor zona común en funcionamiento. **g.** Puertas independientes para cada módulo (oficinas). **h.** Entrada principal con puerta y chapa. I. Pisos en cerámica. **j.** El inmueble debe contar con la instalación de servicios de energia eléctrica, acueducto, alcantarillado con las especificaciones que se estipulen. **k.** Que el inmueble se encuentre en buenas condiciones. **l.** Que cuente con la suficiente iluminación, ventilación y factores de seguridad, dado el elevado tráfico de los usuarios y el archivo documental de dicho PAT. **m.** El inmueble a arrendar debe ser apto para el funcionamiento de las oficinas, del Punto de Atención de Cómbita, y contar con un espacio para atención de público. **n.** piso 1 para el área de archivo el cual estará dotado de estantería.	SAN ONOFRE DEL MUNICIPIO DE COMBITA	$9.582.961, oo	ARRENDAMIENTO $105.412.571	INMUEBLE

4. FUNDAMENTOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, el literal i), numeral 4º, artículo

2° de la Ley 1150 de 2007, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y los artículos 2.2.1.2.1.4.11 y s.s. del Decreto 1082 de 2015, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de Contratación Directa. Para la selección del arrendador, la Entidad aplicará los principios que rigen la actuación contractual del Estado, en especial los de economía transparencia y responsabilidad contenidos en la normatividad, en especial los previstos en la Ley 80 de 1993 y en la Ley 1150 de 2007 y los postulados que rigen la función administrativa.

Adicionalmente se tiene la verificación de los requisitos jurídicos habilitantes por parte del jefe de la Oficina Subgerencia Administrativa y Financiera del Instituto de Transito de Boyacá – ITBOY, en el que se debe constatar:

Que el arrendador no se encuentre inmerso en causales de inhabilidad, incompatibilidad señaladas en los Artículos 8° y 9° de la Ley 80 de 1993, en concordancia con los Artículos 1° al 4° y 90° de la Ley 1474 de 2011, Artículo 221° del Decreto-Ley 019 de 2012, que modificó el Artículo 6° Ley 1150 de 2007, en especial lo dispuesto por el inciso 5 de su numeral 6.3, concordante con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015; o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y el RUP, para verificar que no haya sanciones inscritas.

5. ASPECTOS GENERALES - ANALISIS DEL SECTOR

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 emitida por Colombia Compra Eficiente el 31 de marzo de 2014, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

5.1. ANÁLISIS ECONÓMICO Y TÉCNICO.

El Instituto de Transito de Boyacá, no cuenta con instalaciones propias para el funcionamiento del punto de atención en el municipio de COMBITA, por lo que se requiere tomar en arriendo de un inmueble para tal fin, configurándose así una necesidad a satisfacer en aras de garantizar el funcionamiento y la operatividad del ITBOY. Así las cosas, el valor aprobado en el Plan de Adquisiciones de la Entidad y con fundamento en los principios de eficiencia, eficacia y economía, se debe proceder a la contratación de tomar en arriendo un bien inmueble, con personas naturales o jurídicas por un valor total de **CIENTO CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO PESOS ($105.412.571.oo) M/CTE**. INCLUIDO IVA (si aplica), incluidos impuestos y demás tasas, gastos y deducciones a que haya lugar, con el fin de apoyar al Instituto de Tránsito de Boyacá en las actividades que comprenden el desarrollo del objeto contractual.

5.2. ANÁLISIS REGULATORIO.

Ley 1150 de 2007, en su artículo 2, numeral 4, literal i), contempla dentro de las modalidades de selección la contratación directa por la causal arrendamiento o

adquisición de inmueble, el cual se armoniza con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

Se contrata directamente con una persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contractual en aras de garantizar el funcionamiento y la operatividad del ITBOY, que cuente con un inmueble apto para arrendamiento donde funcione el Punto de Atención de COMBITA.

5.3. ANÁLISIS DEL SECTOR.

El sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce viene tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad, la fiabilidad en el transporte de personas y la comunicación de la información.

Dentro de este sector, encontramos subsectores tales como transporte, comercio, servicios, financiero, minero-energético, y de la construcción entre otros, en las actividades terciarias o de servicios de Colombia, predominan la banca, la tercerización de procesos, las comunicaciones, la hostelería y el turismo.

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro de este sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar, y comercializar bienes raíces. Dentro de este mercado, encontramos los siguientes segmentos entre otros:

- Mercado primario / Nuevos Proyectos.
- Mercado Secundario / Reventa.
- Mercado de Turismo.
- Mercado de Suelos.
- Administración de Arrendamientos.
- Administración de Condominios.

El DANE presenta los principales cambios de la dinámica económica colombiana a corto plazo a nivel trimestral para las variaciones del PIB, a través de las cuentas nacionales, trimestrales que constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos.

ANALISIS LEGAL

Según lo dispuesto en el artículo 1973 de Código Civil, el contrato de arrendamiento de inmuebles es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como lo norma el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del C.C, estipula la entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir, así como librara al arrendatario de toda limitante sobre mismo, por lo cual se establece una indemnización

de perjuicios en los eventos que se contemplen de limitar el disfrute del inmueble, según lo contenido en el artículo 1987 del C.C.

Según lo estipulado en el artículo 1996 y siguientes del Código Civil, se establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o la renta.

El artículo 2008 del C.C, establece como causales la destrucción total de bien, la expiración del arrendamiento de cosas, la extinción del derecho del arrendador y la sentencia del juez en los casos previstos en la ley.

A su vez según lo contemplado en el artículo 1974 del C.C, permite el arrendamiento de cosa ajena, señalando que el arrendatario de buena fe, está facultado para ejercer la facultad de saneamiento por evicción, en contra de su arrendador.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, prevé:

> *"Artículo 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."*

ANÁLISIS DE MERCADO

De acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 1082 del 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 emitida por Colombia Compra Eficiente el 31 de marzo de 2014, se procede a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación del mismo en los siguientes términos:

Se trata de un contrato de Arrendamiento que se suscribirá de manera directa teniendo en cuenta la idoneidad, en los términos consagrados en el Articulo 32 numeral 3° de la ley 80 de 1993, Articulo 2 numeral 4° literal i) de la ley 1150 de 2007 y Articulo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, para arrendar un inmueble se deben "(...) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad la que la entidad estatal requiere el inmueble (...)"

Teniendo en cuenta la anterior premisa, el Instituto de Tránsito de Boyacá, inicio la búsqueda de un inmueble que estuviera en el Municipio de COMBITA - Departamento De Boyacá, por tratarse de una zona de amplio reconocimiento por la comunidad, así:

Oferta No 1 presentada por el señor MIGUEL ANTONIO SIMBAQUEVA MORENO apoderado de la Sra. AUREYS YANETH DUARTE QUINTERO.

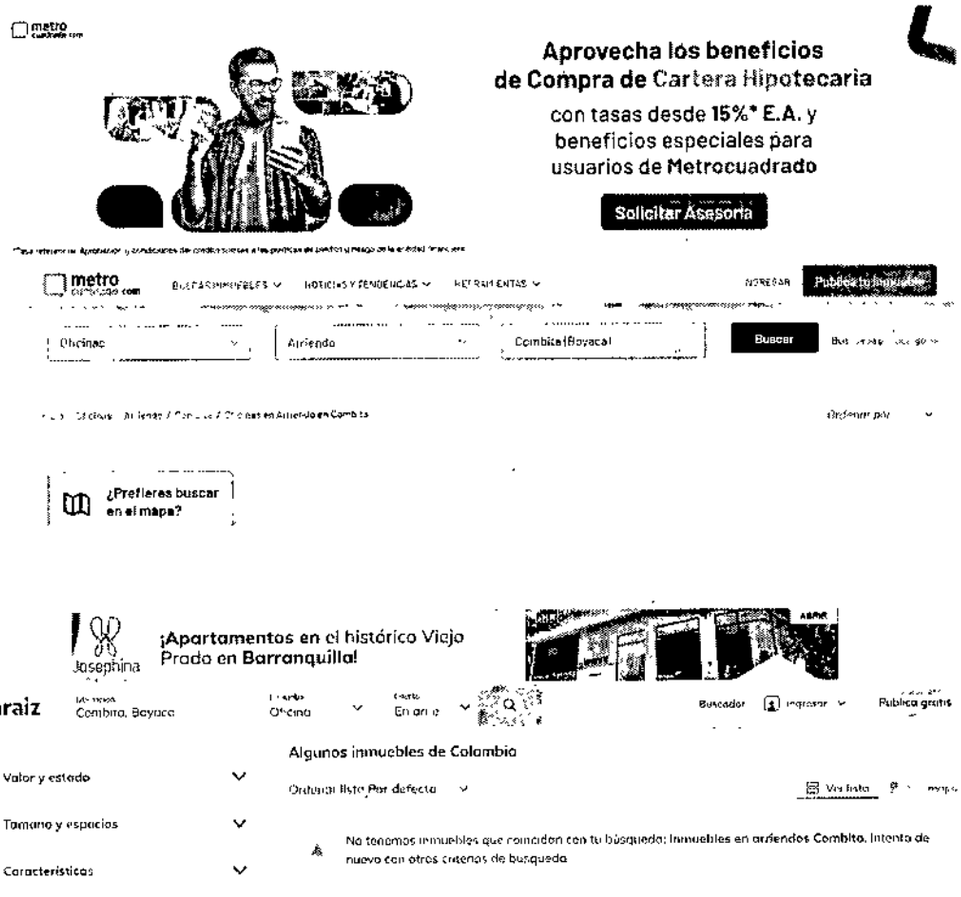
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DEL INMUEBLE:

Las condiciones del inmueble son las que se indican en el siguiente cuadro:

TIPO DE BIEN INMUEBLE	CARACTERISTICAS	UBICACIÓN – URBANO O RURAL	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	FUENTE DE INFORMACION
DOS (2) OFICINAS	Pisos 1 y 4 del edificio ubicado en el KM 3 vía Tunja-Paipa Distribuidas de la siguiente manera: a. Seis (6) módulos adaptados para oficinas. b. Cuatro (4) puntos de atención al usuario. c. Sala de espera. d. Lugar adecuado para la conservación y salvaguarda del archivo. e. dos (2) baterías de baño. f. Ascensor zona común en funcionamiento. g. Puertas independientes para cada módulo (oficinas). h. Entrada principal con puerta y chapa. i. Pisos en cerámica. j. El inmueble debe contar con la instalación de servicios de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado con las especificaciones que se estipulen. k. Que el inmueble se encuentre en buenas condiciones. l. Que cuente con la suficiente iluminación, ventilación y factores de seguridad, dado el elevado tráfico de los usuarios y el archivo documental de dicho PAT. m. El inmueble a	AREA RURAL VEREDA SAN ONOFRE DEL MUNICIPIO DE COMBITA	$9.582.961,oo	VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO $105.412.571	VISITA AL INMUEBLE

	arrendar debe sèr apto para el funcionamiento de las oficinas, del Puńto de Atención de Cómbita, y contar con un espacio para atención de público. n. piso 1 para èl área de archivo el cual estará dotado de estantería.				

Además de lo anterior, se efectuó consulta en la página www.metrocuadrado.com y www.fincaraiz.com.co , sobre bienes inmuebles para arrendamiento en **COMBITA - BOYACÁ**, donde no fue encontrado algún inmueble que se ajustara a la necesidad del presente estudio, como se muestra en las siguientes capturas de pantalla:



5.4. ESTUDIO DE LA OFERTA (CRITERIO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE)

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, en la

contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación, por cuanto la selección de la persona (natural o jurídica) **se realiza en atención a su idoneidad y/o experiencia para ejecutar el objeto contractual.**

ANTECEDENTES DE LA CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta el artículo 2.2.1.2.4.11 del Decreto 1082 de 2015 sobre Arrendamiento de bienes inmuebles, se parte del referente histórico de contratación del ITBOY, que es consecuencia de la satisfacción de la necesidad técnica este Instituto, y revisados los archivos documentales de la Entidad se pudo constatar que la demanda de la entidad en este objeto contractual para las vigencias fiscales de los años 2021, 2022, 2023 y 2024 así:

No. DE CONTRATO	CONTRATISTA – OBJETO	VALOR $	PLAZO DE EJECUCION
CD-ITBOY-007 DE 2024	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION DE COMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ	$ 85.359.165	ONCE (11) MESES
CD-ITBOY-009 DE 2023	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION DE COMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ	$78.110.510	DIEZ (10) MESES Y VEINTISÉIS (26) DIAS
CD-ITBOY-002 DE 2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCION DE COMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ	$40.016.372	ONCE (11) MESES YQUINCE (15) DIAS
CD-005-2021	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PUNTO DE ATENCIÓN DE CÓMBITA DEL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACÁ.	$37.879.994	DOCE (12) MESES

6. VALOR

El presupuesto estimado para esta contratación asciende a la suma de **CIENTO CINCO MILLONES CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO PESOS ($105.412.571.oo) M/CTE** incluido IVA (si aplica), incluidos impuestos y demás tasas, gastos y deducciones a que haya lugar. Dicho valor se encuentra amparado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por el Subgerente General administrativo y financiero del ITBOY de acuerdo con la necesidad prevista.

Que el ITBOY cuenta con disponibilidad presupuestal, y, la erogación que genere el presente contrato se pagará con cargo a la apropiación presupuestal contenida en Certificado de Disponibilidad presupuestal No 00000032 de 14 de enero de 2025, que afecta el rubro de funcionamiento No 2.1.2.02.02.007.03, denominado "arrendamientos", para la vigencia fiscal 2025, expedida por el Subgerente General del Área Administrativa

7. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El contrato se ejecutará en un plazo de **ONCE (11) MESES**, sin exceder el 31 de diciembre de 2025, contados a partir del perfeccionamiento de este, expedición del registro presupuestal y la correspondiente acta de inicio.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN

El Objeto del contrato deberá ser ejecutado por el contratista en el Municipio de COMBITA Departamento De Boyacá - Ubicado en el Km 3 Vía Tunja - Paipa.

9. FORMA DE PAGO

El valor del presente contrato se cancelará al arrendador de la siguiente forma:

Se cancelará a través de pagos mensuales, delimitando el canon de arrendamiento por la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN PESOS (9.582.961 m/cte.)** por mes.

Para efectos de pago del canon de arrendamiento, el arrendador se obliga a pasar cuenta de cobro conforme a los términos señalados anteriormente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

APORTES: N.A

Para efectos de pago del canon de arrendamiento, el arrendador se obliga a pasar cuenta de cobro conforme a los términos señalados anteriormente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes.

Una vez reunidos dichos documentos deben ser radicados en la Oficina de Correspondencia del ITBOY para generar el derecho al turno, de que trata el artículo 19 de la ley 1150 de 2007 y decreto 1082 de 2015.

PARÁGRAFO 1: Los informes, certificaciones y demás soportes de ejecución originales, deberán adjuntarse a la carpeta del contrato que reposa en la oficina de Contratación

PARÁGRAFO 2: El (la) arrendador debe aportar certificación de cuenta de ahorros en donde se consignará el respectivo pago.

PARÁGRAFO 3: EL(LA) arrendador entregará el soporte de pago del aporte al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensiones y riesgos laborales, así como de aportes parafiscales **(si aplica)**, para el trámite de los pagos que se deriven de la ejecución del contrato, hasta tanto el Ministerio de Salud y Protección Social ponga a disposición la herramienta tecnológica y se adopten los procedimientos establecidos por la Entidad para la verificación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social de conformidad con lo establecido en el Decreto 2106 de 2019, artículo 24.

CERTIFICACIÓN DE ESTAR INCLUIDO EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES.

El profesional universitario Profesional Universitario COD. 219 GRADO 01 Área – Recursos Físicos certifica que la presente necesidad se encuentra incluida en el Plan. de Adquisiciones con el código: 80131500 Arrendamientos

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	FAMILIA	PRODUCTO
(F) SERVICIOS	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	00 N/A

7.SOPORTE QUE PERMITA LA IDENTIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, EVALUACIÓN, CALIFICACIÓN, ASIGNACIÓN, TRATAMIENTO Y MONITOREO DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	CONSECUENCIAS DE OCURRENCIA DE EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	A QUIEN SE LE ASIGNA
1	General	Externo	Ejecución	Económico	El inadecuado cálculo y proyección de costos de la propuesta económica.	Ineficiente calidad en la prestación del servicio	2	3	5	Riesgo medio	Para el proponente 100%
2	Especifico	Externo	Ejecución	Económicos	Cambios políticos o reformas de las condiciones económicas del mercado a nivel interno y externo que conlleven a cambios significativos en los precios contratados.	Modificación de los términos establecidos en el Contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	La Entidad El o la arrendador
3	General	Interno	Contratación	Jurídico	Demora por parte del arrendador en suscripción del acta de inicio del contrato, sin justificación alguna	Retraso en el inicio y ejecución del Contrato	2	3	5	Riesgo medio	Arrendador al 100%
4	Especifico	Externo	Contratación - Ejecución	Jurídico	Cambios en las condiciones y/o necesidades con fecha posterior a la firma del contrato	Modificación de las condiciones del Contrato para adecuarlo a las	1	2	3	Riesgo bajo	Al Arrendador y la Entidad

						nuevas condiciones acorde a las necesidades.					
5	Especifico	Externo	Selección - Contratación - Ejecución	Jurídicos/ Financieros	Cambios ó modificaciones en la normatividad aplicable Al objeto del Contrato.	Modificación de los requerimientos establecidos por la Entidad para adecuarlos a las nuevas disposiciones	1	2	3	Riesgo Bajo	Al Operador
6	Especifico	Externo	Selección - Contratación - Ejecución	Jurídicos/ Financieros/ Regulatorios	En caso de la expedición de un acto general y abstracto proveniente de otra autoridad diferente a La Entidad, que a su vez rompa la ecuación financiera del Contrato. Las partes estudiarán el restablecimiento de la ecuación contractual.	Modificación de los requerimientos establecidos por la Entidad para adecuarlos a las nuevas disposiciones.	1	2	3	Riesgo Bajo	Al operador
7	General	Interno	Selección	Operacional	No obtención de información oportuna por parte de las autoridades externa para verificación documental de la hoja de vida y la propuesta presentada	No poder establecer la veracidad de los documentos	2	3	5	Riesgo Medio	A la Entidad 100%
8	Especifico	Interno	Planeación	Operacional	Que la información recolectada no sea veraz	Inexactitud en la necesidad de La Entidad	1	2	3	Riesgo Bajo	A la Entidad 100%
9	General	Interno	Planeación - Selección - Contratación - Ejecución	Operacional	Existencias de inadecuados procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información de la Entidad	Fallas en la ejecución del Contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	A la Entidad 100%

10	General	Externo	Planeación - Selección - Contratación - Ejecución	Operacional	Inadecuados equipos y/o tecnología indispensable para la ejecución del contrato	Fallas en la ejecución del Contrato	1	2	3	Riesgo Bajo	Al Arrendador100%
11	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Falta de supervisión, control y vigilancia de la ejecución del Contrato.	Impacto negativo en los logros planteados frente al cronograma de actividades, al diseño y producto ofertado	1	1	2	Riesgo Bajo	La Entidad
12	General	Interno	Ejecución	Operacional	Terminación anticipada del Contrato	No cubrimiento de la demanda asignada	1	1	2	Riesgo Bajo	La Entidad/ arrendador
13	Especifico	Externo	Planeación	Operacional	Error involuntario en la estructuración de la necesidad a contratar	Impacto negativo en los logros planteados frente al cronograma de actividades y servicio ofrecido	1	1	2	Riesgo Bajo	A la Entidad 100%
14	Especifico	Externo	Planeación - Ejecución	Regulatorio	Cambio de régimen político - inestabilidad jurídica	Concertar nuevas obligaciones para las partes	1	1	2	Riesgo Bajo	A la Entidad 100%
15	General	Externo	Ejecución	Social o político	Ocurrencia de situaciones de orden público, calamidad pública, paros, huelgas, actos terroristas, estados de excepción o los efectos derivados y ocasionados por los mismos	El Incumplimiento del Objeto Contractual o la Modificación de los términos establecidos en el Contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	La entidad / arrendador
16	General	Externo	Planeación - Selección - Contratación Ejecución - Pos entrega	Tecnológico	Fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos	El Incumplimiento del Objeto Contractual o la Modificación de los términos establecidos en el Contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	La entidad / arrendador
							Impacto después del tratamiento			Monitoreo y revisión	

Tratamiento/Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad cuándo?
Requerimiento al oferente para que explique las razones de los precios	2	3	5	Medio	Si, teniendo en cuenta que se deberá justificar los valores ofertados y cumplir las condiciones en el lapso de tiempo establecido.	Entidad	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento del cumplimiento de los requisitos.	En la etapa de evaluación de la propuesta económica	Durante el proceso de contratación
Por ser un riesgo externo ajeno al Operador y a La Entidad, no podrían implementarse controles que prevengan la ocurrencia del riesgo	1	1	2	Bajo	Si, teniendo en cuenta que una vez producido el riesgo, el arrendador procedería a realizar las solicitudes que corresponda ante La Entidad.	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contractual	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	No aplica por ser un riesgo externo	No aplica por ser un riesgo externo
Supervisión, Seguimiento y control permanente.	1	1	2	Bajo	SI	El Supervisor del Contrato.	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	Supervisión	No Aplica

Durante la ejecución del Contrato se debe realizar un seguimiento permanente a las condiciones que originaron la necesidad.	1	1	2	Bajo	Si, teniendo en cuenta que se deberá justificar la nueva necesidad acorde con el Contrato suscrito, firmar la documentación correspondiente y cumplir las condiciones en el lapso de tiempo establecido	Los funcionarios encargados de acompañar la solicitud de necesidad y los encargados de la Sección de Gestión Contractual	El mismo día en que la Entidad tiene conocimiento de los cambios en lo que respecta a la necesidad.	Al momento del cumplimiento de los requisitos.	El supervisor y la dependencia solicitante verificaran el cumplimiento del objeto contractual el cual debe ser acorde con las necesidades	Durante toda la ejecución del Contrato.
Seguimiento permanente a las disposiciones y/o regulaciones aplicables al objeto del Contrato.	1	1	2	Bajo	Si, teniendo en cuenta que se deberá justificar la nueva necesidad acorde con el Contrato suscrito, firmar la documentación correspondiente y cumplir las condiciones en el lapso de tiempo establecido.	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contractual	El mismo día en que la Entidad tiene conocimiento de los cambios en la normatividad aplicable al objeto del Contrato	Al momento del cumplimiento de los requisitos.	El supervisor y la dependencia solicitante verificarán el cumplimiento del objeto contractual el cual debe ser acorde con las necesidades.	Durante el proceso de selección, contratación y ejecución del Contrato.
Seguimiento permanente a las disposiciones y/o regulaciones aplicables al objeto del Contrato	1	1	2	Bajo	Si, teniendo en cuenta que se deberá justificar la nueva necesidad acorde con el Contrato suscrito, firmar la documentación correspondiente, actualizar las pólizas y cumplir las condiciones en el lapso de tiempo	Arrendador	Fecha en la cual se materializa el riesgo	Antes de la finalización del contrato	Informes de avance del arrendador	Mensual

					establecido.					
Mayor tiempo para la verificación de documentos	2	3	5	Medio	Si, por el incumplimiento del arrendador	Si, evaluadores por parte de la entidad	Iniciación de ejecución del Contrato	Terminación de ejecución del Contrato	En los informes de evaluación que debe presentar por el comité.	Cuando se requiera
Verificación de la información de la última ejecución	1	2	3	Bajo	NO	Área ejecutora	Durante la etapa planeación y construcción de estudios previos, específicamente la necesidad y obligaciones específicas	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	Revisión de las actividades específicas	Diariamente
Retroalimentación y adecuación de procesos y procedimientos	1	1	2	Bajo	Afecta la ejecución del Contrato sin alterar el beneficio para las partes	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contractual	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	Retroalimentación inmediata	Diario
Disponer de forma inmediata de equipos y/o tecnología	1	1	2	Bajo	Afecta la ejecución del Contrato sin alterar el beneficio para las partes	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contractual.	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	Retroalimentación inmediata	Diario
Evitar todos los eventos que afecten al normal desarrollo del Contrato.	1	2	3	Bajo	Si, Afecta la ejecución del Contrato sin alterar el beneficio para las partes	El Supervisor del Contrato.	Iniciación de ejecución del Contrato	terminación de ejecución del Contrato y su respectivo seguimiento postcontractual	En los informes de ejecución que debe presentar al supervisor	Conforme a lo definido en el Contrato.

Solidez en el Estudio de Mercado y en los requisitos habilitantes	1	2	3	Bajo	Afecta la ejecución del Contrato	El Supervisor del Contrato.	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Terminación de ejecución del Contrato y su respectivo seguimiento postcontractual	El Supervisor verifica el cumplimiento de las etapas del Contrato.	Acompañamiento permanente
Reuniones permanentes de avance en la ejecución	2	3	5	Medio	NO	Si, supervisor del Contrato por parte de la entidad	Iniciación de ejecución del Contrato	Terminación de ejecución del Contrato	Retroalimentación con los directivos de la Entidad	diario
La entidad debe mantener constantemente la actualización de los cambios normativos	1	1	2	Bajo	Afecta la ejecución del Contrato sin alterar el beneficio para las partes	Los funcionarios encargados de acompañar la solicitud de necesidad y los encargados de la Sección de Gestión Contractual	Desde la planeación y en el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento del cierre del proceso	Retroalimentación con los equipos de trabajo técnico, jurídico y financiero	Semanal y de acuerdo a la ocurrencia del fenómeno
Consulta de alteraciones de orden público a las autoridades respectivas	1	1	2	Bajo	Obstruye la ejecución del Contrato de manera intrascendente	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contractual	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Con la suscripción del Acta de recibo a satisfacción	Consulta de alteraciones de orden público a las autoridades pertinentes y mantener actualizada la normatividad	De acuerdo a la posibilidad de ocurrencia
Establecer cronograma de reuniones, revisar la aplicabilidad de los procesos, de acuerdo a las normas vigentes	1	1	2	Bajo	Altera la capacidad del arrendador para ejecutar de manera oportuna el Contrato pero aun así permite la consecución	El Supervisor del Contrato y los funcionarios encargados de la Sección de Gestión Contract	Desde el momento en que se detecte la ocurrencia del riesgo.	Al momento en que se adopten medidas administrativas orientadas a subsanar la ocurrencia del evento.	Establecer cronograma de reuniones, revisar la aplicabilidad de los procesos, de acuerdo a las normas vigentes	Semanal y de acuerdo a la ocurrencia del fenómeno

					del objeto contractual	ual				

8. INDICACIÓN SI EL CONTRATO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, CCE-EICP- MA03 V1.24/11/2021, publicado por Colombia Compra Eficiente, este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa.[1]

9. REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se perfecciona con la aceptación y aprobación de las partes en la plataforma transaccional SECOP II. Para su ejecución se requerirá de la expedición del registro presupuestal y acta de inicio.

13. ANÁLISIS QUE SUSTENTA DE LA EXIGENCIA DE LAS GARANTIAS

En atención a lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. *"**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."*

Como el presente contrato será ejecutado por la naturaleza jurídica de un Contrato de arrendamiento que se rige por el derecho privado y consagrado por la contratación estatal, quién acepta el pago del mismo de acuerdo a los servicios prestados de manera mensual anticipada al comienzo de cada mensualidad, y es el ITBOY en calidad de arrendatario quién realiza el uso del bien y el pago, resulta pertinente no darse la exigencia de garantía alguna, además de la norma anteriormente citada que lo faculta como excepción taxativa y toda vez que nó se prevé riesgo alto en la contratación

De acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

- Tratándose de un contrato de arrendamiento donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción, no existe riesgo de generarse perjuicios para el ITBOY por el

[1] https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdf

incumplimiento del arrendador.
- Considerando que es claro para el ITBOY y el arrendador no existe relación laboral alguna
- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.
- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del contrato.

JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA PROPUESTA MÁS FAVORABLE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación directa con persona natural o jurídica; no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas. Verificado el cumplimiento del perfil, el arrendador debe presentar los siguientes soportes:

1. Fotocopia Cédula de Ciudadanía.
2. Constancia de consulta de Antecedentes y Requerimientos Judiciales Policía Nacional (No mayor a 3 meses)
3. Certificado de Antecedentes Disciplinarios Procuraduría General - Vigente (No mayor a 3 meses).
4. Certificado de Antecedentes de la Contraloría - Vigente (No mayor a 3 meses).
5. Consulta de medidas Correctivas RNMC
6. Escritura pública del bien objeto de arrendamiento.
7. Certificado de tradición del inmueble
8. RUT (Persona Natural o Jurídica)
9. Certificado de cámara y comercio.
10. Propuesta Económica donde conste la aceptación a los términos y condiciones establecidos en los estudios y documentos previos.
11. Certificación de afiliación a salud o planilla.
12. Certificación de afiliación a pensiones o planilla.
13. Certificación juramentada de estar al día en pagos de seguridad social y pago parafiscales (persona jurídica)
14. Declaración juramentada de bienes y renta y conflicto del interés SIGEP, Ley 2013 de 20219.
15. Certificación juramentada de no estar incurso en incompatibilidades e inhabilidades para contratar con el estado.

14. DESIGNACIÓN DEL INTERVENTOR O SUPERVISOR

Con el fin que se cumpla cabalmente lo pactado por las partes contratantes y se desarrolle óptimamente el objeto del contrato, la vigilancia y control de este, se designa a la SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA. del INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACA-ITBOY, mediante el presente contrato, quien la ejercerá y representará al ITBOY ante EL(LA) ARRENDADOR para efectos del presente contrato. En caso de su ausencia absoluta o temporal, las funciones asignadas al Supervisor, las asumirá EL ENCARGO o su reemplazo.

El(la) Supervisor(a) deberá cumplir las funciones previstas para el efecto en la ley y

demás normas concordantes en la materia, los estudios previos, como en los Manuales de Contratación y de Interventoría y Supervisión, adoptados por el ITBOY y en general las que de conformidad con la Ley considere necesarias desplegar para el cabal cumplimiento del contrato.

Además de todas las obligaciones inherentes a la ejecución del contrato, el Supervisor debe:

1. Enviar a la Contratación previa revisión la cual se allega Tesorería, los informes de supervisión y actas parciales de avance, los cuales deben ser generados a través de la herramienta del sistema de gestión de calidad Formato FRGEJ13 y FRGEJ15 y publicarlos en la plataforma transaccional SECOP II.

2. Velar porque se cumplan los principios de transparencia, economía, responsabilidad, equilibrio económico y objetividad por las partes involucradas en el contrato.

3. Velar de manera imparcial, por el cabal cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.

4. Informar oportunamente a las partes del contrato sobre las fallas que se presenten en su ejecución.

5. Exigir al arrendador el cumplimiento idóneo y oportuno del objeto del contrato.

6. Absolver pronta y eficazmente las consultas que se le formulen ya sea en relación con el contrato como en su ejecución.

7. Remitir oportunamente el informe correspondiente al presunto incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de EL(LA) ARRENDADOR, de conformidad con lo previsto en la ley y en el Manual de Contratación del INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACA-ITBOY, a fin de adoptar las medidas legales pertinentes e imponer por parte del funcionario competente, si es el caso, las sanciones a que haya lugar.

8. En caso de incumplimiento deberá dar cumplimiento al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, cuantificando los perjuicios del incumplimiento, para imponer las multas y sanciones pactadas en el contrato, y hacer efectiva la cláusula penal.

9. Dejar constancia por escrito de las anomalías que se presenten en la ejecución del contrato, concretando en cada caso en qué consisten, e informar de tal situación en forma inmediata a la **Oficina Asesora Jurídica**, con el fin de adoptar las medidas legales pertinentes.

10. Proteger y hacer respetar por EL(LA) ARRENDADOR, los derechos del INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACA-ITBOY.

11. Solicitar a EL(LA) ARRENDADOR los informes que sean necesarios para la adecuada vigilancia del desarrollo del contrato.

12. Realizar y suscribir las actas de suspensión, reinicio, terminación anticipada del contrato y las demás que surjan en desarrollo de la actividad contractual y remitirlas a la Oficina de Talento Humano de manera inmediata.

13. Adelantar revisiones periódicas de la ejecución del contrato, con el objeto de verificar que se cumplan las condiciones ofrecidas por el arrendador.

14. En el evento de requerirse la entrega de elementos por EL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACA-ITBOY, para la ejecución del objeto pactado, el Supervisor deberá suscribir junto con EL(LA) ARRENDADOR un acta de entrega de elementos, en la que se describa el estado de su entrega, y dejará constancia de que el arrendatario responderá por su conservación.

15. Solicitar ante la Oficina Asesora Jurídica, las modificaciones pertinentes.

15. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

La liquidación procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 19 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.

La liquidación por mutuo acuerdo podrá efectuarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del contrato. En aquellos casos en que el arrendador no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que haga el ITBOY, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, EL INSTITUTO DE TRANSITO DE BOYACA-ITBOY, tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

16. DOCUMENTOS ADICIONALES

- Solicitud de PAA
- Certificado PAA
- Solicitud CDP
- CDP

NESTOR ALVARADO BARRERO.
SUBGERENTE GENERAL DEL ÁREA ADMINISTRATIVA.