Gobernación de La Guajira

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones:	**Plan de Adquisiciones:**	INCLUIDO
	Consecutivo:	ID 137
Tipo de Presupuesto Asignado:	Recursos Propios	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se Incluyó en el Plan Anual de Adquisiciones:	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.**	
Código BPIN No.	N/A	
Programa Plan de Desarrollo:	N/A	
Metas del Plan de Desarrollo:	N/A	
Rubro(s):	16-2.01.02.002.002.07.02-20	
Cuenta:	Gastos Funcionamiento	
Presupuesto:	**HASTA CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($ 162.000.000) M/L. IVA INCLUIDO**	
DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de Elaboración del Estudio Previo: (dd/mm/aaaa):	MARZO 2025	
Nombre del funcionario que Diligencia el Estudio Previo:	**JUAN CAMILO BURBANO IBARRA**	
Dependencia Solicitante:	SECRETARIO GENERAL	
Tipo de Contrato: Arrendamiento	Prestación de servicios: N/A	Otro:

ELEMENTOS DEL ESTUDIO **(Decreto 1082 de 2015 SECCION 2. SUBSECCION 1. PLANEACION Artículo 2.2.1.1.2.1.1.)**	
DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN	La necesidad la constituye el deber legal que le asiste al Departamento de La Guajira, como entidad territorial del Estado en asumir las responsabilidades que le atañe, según lo previsto en la Constitución, las leyes, ordenanzas y demás normas a las cuales está sujeto el accionar del servidor público, para que ello redunde en el beneficio de los administrados y refleje, a la vez, la buena marcha de la administración. Se requiere el arrendamiento de un bien inmueble donde funcione la Oficina de Pasaporte de la Gobernación de La Guajira, la cual venía operando en la calle: 3 No. 5-67 local 2 Riohacha - La Guajira, de forma aunada, se requiere un espacio físico donde trasladar a la Oficina de Rentas del Departamento, toda vez que el lugar donde viene operando es insuficiente. En consecuencia, se realizó la inspección por parte de la Secretaría General, encontrándose entre otras situaciones: el inmueble actual no cuenta con el espacio físico suficiente, lo que ocasiona filas extensas en pasillos por falta de áreas de espera adecuadas; el personal operativo comparte espacios reducidos, afectando la productividad; el área es insuficiente para ubicar en debida forma el mobiliario necesario para el correcto funcionamiento; problemas de ventilación e iluminación, que podrían posteriormente afectar las normas de seguridad laboral. Así las cosas, el Departamento está en la obligación de cumplir con las necesidades propias de garantizar espacios donde los ciudadanos adelanten los trámites administrativos relacionados con la expedición, actualización, renovación de sus pasaportes y demás tramite de esta índole, ahora, ya que esta no cuenta con instalaciones físicas propias donde se puedan desarrollar las actividades enunciadas, tendrá la necesidad de acudir a un arrendamiento.

	Por tanto, el nuevo espacio propuesto supera las limitaciones actuales y ofrece: ✓ **Amplia capacidad física:** • **Mayores metros cuadrados** → Permite distribuir áreas de atención al público, salas de espera, puestos de trabajo y archivos con estándares técnicos. • **Conexiones Ethernet** → Permiten las instalaciones de los equipos de Computo y Redes de Internet, las cuales, ya vienen incluidas con el inmueble • **Flujo ordenado de usuarios** → Reduce tiempos de espera y mejora la experiencia del ciudadano. ✓ **Espacio para Mobiliario adecuado:** • **Puestos de trabajo ergonómicos** (cumpliendo Decreto 1072 de 2015, SG-SST). • **Estanterías y archivos modernos** para gestión documental (Ley 594 de 2000). • **Sillas y mesas de atención al público** en óptimas condiciones. ✓ **Cumplimiento normativo:** • **Seguridad** (rutas de evacuación, extintores – Resolución 2400 de 1979). En conclusión para esta vigencia es menester un espacio físico más amplio que garantice el recibimiento y comodidad de los ciudadanos que solicitan hacer sus trámites, toda vez, que el incremento en el flujo y cantidad de personas de personas que se atienden diariamente, demanda unas instalaciones adecuadas para tal fin, por lo cual, la Secretaria General ha identificado el bien inmueble ubicado en la Cl 3 # 7 - 15 1 Nivel Ofic 103 A de propiedad de la Persona Jurídica denominada GRUPO EXOR S.A.S. identificado con NIT. 901551241-0, el cual cumple con las necesidades descritas por la entidad, respecto a su área, es decir 386.30 M2, adecuaciones y locaciones: dos niveles, climatización, oficinas internas entre otras. Esto permitirá la óptima adaptación del personal de la Gobernación que presta sus servicios a la ciudadanía, así como el confort y comodidad de las personas que acuden a la Oficina de Pasaporte y la Oficina de Rentas en sus diligencias diarias. La necesidad planteada anteriormente se satisface mediante la celebración del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.** Se concluye entonces, que el contrato a celebrar es además de CONVENIENTE y OPORTUNO para la Administración Departamental, en la consecución de sus fines; por consiguiente, se recomienda realizarla, es menester que la Gobernación del Departamento de La Guajira siga garantizando la prestación del servicio para gestionar iniciativas institucionales para los colombianos en el exterior y sus familias, con el fin de ofrecer servicios y beneficios que contribuyen a elevar la calidad de vida de los colombianos y por otro lado garantizar el espacio físico para los funcionarios de las dependencias descritas.
OBJETO CONTRACTUAL	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA**

<table>
<tr><td>CLASIFICACIÓN UNSPSC:</td><td>
<table>
<tr><th>GRUPO</th><th>SEGMENTOS</th><th>FAMILIAS</th><th>CLASES</th><th>PRODUCTOS</th></tr>
<tr><td>(F) SERVICIOS</td><td>80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td><td>80130000 Servicios inmobiliarios</td><td>80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones</td><td>80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL CONTRATANTE</td></tr>
<tr><td>Obligaciones del ARRENDADOR:</td><td>OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR
1. Efectuar el pago de los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otra clase de emolumentos que puedan recaer sobre el inmueble.
2. Permitir el ejercicio de las labores de supervisión y control, que adopte la Gobernación del Departamento frente al inmueble y cumplir con las recomendaciones que de la Administración emanen.
3. Responder los requerimientos que formule la Gobernación del Departamento de La Guajira.
4. Permitir el uso y goce pacifico de los bienes inmuebles objeto de este contrato al ARRENDATARIO.
5. Recibir directamente mediante acta el inmueble al vencimiento del término contractual, o por conducto de un tercero, expresamente autorizado para ello.
6. Presentar la cuenta de cobro de conformidad a los pagos fijados en el presente contrato
7. Entregar el inmueble objeto del presente contrato, en buen estado del servicio, seguridad y sanidad, para poder iniciar las actividades requeridas por parte del ARRENDATARIO.
8. Mantener el inmueble, los bienes, servicios conexos y adicionales, en buen estado de servicio y funcionamiento que permitan el fin convenido en el contrato.
9. Atender y dar solución oportuna a cualquier situación que se presente e impida el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del ARRENDATARIO, en la medida que dicha situación no sea por causa atribuible a este último.
10. Entregar el inmueble al día en los pagos de servicios públicos.
11. Mantener el inmueble al día en el pago por concepto de impuestos.
12. Librar al ARRENDATARIO de toda afectación o perturbación en el uso y goce del inmueble, especialmente de las provenientes de sí mismo.
13. Garantizar la disposición del inmueble durante la ejecución del presente contrato y el de sus prórrogas, así como garantizar que se mantendrá libre de cualquier afectación.
14. Realizar a su costa el mantenimiento del inmueble, tendiente a conservar su buen estado y funcionalidad, así como su valor comercial, teniendo en cuenta las condiciones propias de la localización del inmueble y del uso para el cual está destinado.
15. Todas las demás que sean inherentes a la naturaleza del Contrato y a la Ley. Especialmente las consagradas en el TITULO XXVI del Código Civil Colombiano</td></tr>
<tr><td>Obligaciones del ARRENDATARIO:</td><td>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 acordado.
3. Dar a los bienes objeto del presente contrato la destinación acordada, y en caso de cambio solicitar autorización previa al ARRENDADOR.
4. Pagar oportunamente los servicios públicos que le fueren facturados al inmueble por las empresas prestadoras de los servicios públicos y entregar cuando así le sea requerido y en todo caso a la terminación del presente contrato copia de los recibos correspondientes a los últimos tres (3) meses, con la constancia de su pago.
5. No guardar ni permitir que en los bienes objeto del presente contrato se almacenen sustancias explosivas o perjudiciales para su seguridad conservación e higiene</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
6. 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 informadas y autorizadas previamente.
7. Emplear el mayor cuidado en la conservación de los inmuebles objeto del presente contrato siendo responsable de los deterioros que no provengan de la naturaleza o uso legítimo de la cosa. (Artículo 2203 C.C.)
8. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
9. Analizar y responder los requerimientos que sean presentados razonablemente por el ARRENDADOR.
10. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato o cuando legalmente sea exigible, en el mismo estado en que le fue entregado con las correspondientes mejoras aceptadas, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
11. Velar por la seguridad del inmueble dado en arrendamiento y porque se cumplan todas las normas sobre sanidad, seguridad y demás disposiciones de carácter administrativo que sean procedentes y estén bajo su responsabilidad.
12. Permitir la realización por parte del ARRENDADOR de las reparaciones necesarias que se requieran.
13. Ejercer la supervisión del contrato por medio del supervisor designado.
14. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el arrendador.
15. Todas las demás que sean inherentes a la naturaleza del Contrato y a la Ley.
16. Tramitar las apropiaciones presupuestales que se requieran a que haya lugar, surgidas como consecuencia de la suscepción del presente contrato.
</td></tr>
<tr><td>DOMICILIO CONTRACTUAL Y LUGAR DE EJECUCIÓN</td><td>El domicilio del contrato será, para todos los efectos, el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha.

Los servicios, objeto del contrato a celebrar se desarrollarán en la Cl 3 # 7 - 15 1 Nivel Ofic 103A</td></tr>
<tr><td>PLAZO DE EJECUCIÓN</td><td>El plazo de ejecución del presente contrato será de hasta nueve (09) meses sin exceder el 31 de diciembre del 2025, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.</td></tr>
<tr><td>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</td><td>El valor estimado del contrato corresponde a la suma de HASTA CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($ 162.000.000) M/L. IVA INCLUIDO.

El cual se detalla a continuación:
<table>
<tr><th>ARRIENDO DE INSTALACIONES</th><th>VALOR CANON MENSUAL IVA INCLUIDO</th><th>VALOR TOTAL HASTA 31 DE DICIEMBRE</th><th>VALOR CANON Diario</th></tr>
<tr><td>Infraestructura ubicada en la Cl 3 # 7 - 15 1 Nivel Ofic 103A</td><td>$ 18.000.000</td><td>Hasta por la Suma de $ 162.000.000</td><td>$ 600.000</td></tr>
</table>
Para un total de hasta: HASTA CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($ 162.000.000) M/L. IVA INCLUIDO</td></tr>
<tr><td>CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL</td><td>El valor del contrato y/o proceso se encuentra respaldado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 199 del 06 de marzo del 2025 por un valor de DOSCIENTOS DOCE MILLONES</td></tr>
</table>

	DE PESOS ($212.000.000) M/L. IVA INCLUIDO, con cargo al rubro 16-2.01.02.002.002.07.02-20 Gastos Funcionamiento.
FORMA DE PAGO:	Como contraprestación al uso y goce del inmueble EL ARRENDATARIO pagará AL ARRENDADOR de la siguiente manera: **EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO SERA CANCELADO ASÍ:** 1.- Mensualidades vencidas por la suma de hasta: **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000) M/L** y/o proporcionalmente al valor ejecutado en el mes. Lo anterior, previa suscripción del acta de inicio, (primer pago), presentación de la cuenta de cobro y/o factura, certificación del pago de aportes de seguridad social y parafiscales del contratante. 2**.-** EL pago final, correspondiente al mes de diciembre se radicará a los quince (15) días del mes, hasta por la suma de: **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000) M/L** y/o proporcionalmente al valor ejecutado en el mes. Lo anterior previa suscripción del acta de liquidación y presentación de la cuenta de cobro y/o factura, certificación del pago de aportes de seguridad social y parafiscales del contratante. En todo caso se deja constancia que el uso y goce del inmueble será hasta el 31 de diciembre del 2025. **PARÁGRAFO 1.** Todos los pagos del presente contrato se encuentran sujetos a la Disponibilidad de PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja) y al cumplimiento de los procedimientos y términos presupuestales. **PARÁGRAFO 2**. Para cada pago el contratista deberá presentar y cumplir con: • Los requerimientos realizados por la supervisión del contrato. • Certificado de cumplimiento y trámite de pago diligenciado por el Supervisor del contrato. • Cuenta de cobro o Factura de venta. • Certificado de pago de parafiscales y aportes al Sistema General de Seguridad social
FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN	
MODALIDAD DE SELECCIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN	Dadas las características del objeto, el presente contrato a celebrar será por la modalidad de contratación directa, conforme con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la ley 1150 de 2007
Condiciones del mercado inmobiliario y análisis de condiciones de bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas en Cumplimiento Artículo 2.2.1.2.1.4.11.	*"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."* *Así mismo las disposiciones que le sean aplicables acorde con la normatividad civil o comercial según los términos en que pacte la supervisión."*

	Así las cosas, la Secretaria General del departamento en cumplimiento al artículo enunciado procedió a realizar el estudio de colas condiciones inmobiliarias, las cuales se encuentran descritas en el análisis del sector.
Capacidad Jurídica	Los documentos que, a efectos de la presente contratación, deberán ser aportados por los contratistas son los siguientes: 1. Propuesta para la prestación del servicio firmada debidamente por el Representante legal (titular del predio). 2. Fotocopia cedula de ciudadanía titular del predio o su apoderado 3. Validación Libreta Militar (Menor De 50 Años) - Titular Del Predio o su apoderado 4. Formato Único De Hoja De Vida (Sigep) Persona Jurídica/Natural - Representante Legal - Titular Del Predio o su apoderado 5. Certificación Bancaría 6. Autorización Para Contratar (Si Aplica) 7. Certificado De Libertad y Tradición Bien Inmueble No Mayor A Tres (3) Meses 8. Poder - Si Aplica 9. Certificación o verificación de inexistencia de antecedentes disciplinarios PROCURADURÍA 10. Certificación o verificación de inexistencia de antecedentes fiscales - CONTRALORÍA 11. Certificados o verificación de inexistencia de antecedentes penales – PONAL 12. Certificado de registro de medidas correctivas 13. Certificación de no estar incurso proceso alimentario REDAM 14. Declaración juramentada de bienes en el formato de la función pública de la persona natural o representante legal (titular del predio). 15. Certificado de no estar incurso en ninguna inhabilidad o incompatibilidad (representante legal) 16. Certificación de haber cumplido durante los 6 meses anteriores con el pago de los aportes al sistema gral de seg. social y parafiscales 17. Rut
ANALISIS DE RIESGOS	De conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, "La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente". Los manuales establecidos por la Agencia Colombia Compra Eficiente, son: "Manual para la identificación y cobertura del Riesgo" y "Matriz de Riesgos". El Departamento de La Guajira, entiende por Riesgo cualquier posibilidad de afectación en la ejecución del servicio que limite, retrase o suspenda la ejecución del Contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos a funcionarios, terceros o cualquier otro ser humano en su integridad y salud física y mental. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del Contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación. **Para el presente estudio se prevén los siguientes riesgos:** a. Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el Contrato y las condiciones pactadas en él. Tipificación: Toda norma de obligatorio cumplimiento para el Departamento de La Guajira, que modifique las condiciones pactadas, será introducida al Contrato, sin que medie negociación alguna con el contratista, toda vez que el Departamento de La Guajira no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento.

	Asignación: Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratante. Ejemplo: Se considera a manera de ejemplo, como riesgo de este tipo, la expedición de una norma que aumente las cuantías de la garantía única, o que le otorgue a la Administración nuevas cláusulas excepcionales de inmediato cumplimiento. Medidas Cautelares: Se llevará a cabo una permanente vigilancia de los cambios normativos que afecten la ejecución de los contratos suscritos por el Departamento de La Guajira y se aplicarán las medidas obligatorias a que haya lugar. b. Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte la ejecución del contrato. Tipificación: Toda norma de obligatorio cumplimiento para el Departamento de La Guajira, que afecte la ejecución del contrato en perjuicio de cualquiera de las partes será incluida en el contrato, sin que medie negociación alguna con el contratista, toda vez que el Departamento de La Guajira, no tiene la facultad de negociar apartes normativos de obligatorio cumplimiento. Asignación: Si el hecho afecta al contratante, este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en su totalidad por el contratante. Medidas Cautelares: Se llevará a cabo una permanente vigilancia de los cambios normativos que afecten la ejecución de los contratos suscritos por el Departamento de La Guajira y se aplicarán las medidas obligatorias a que haya lugar. c. Riesgo de Suspensión del Contrato: Tipificación: Cuando el contrato deba, ser suspendido por causas ajenas a la voluntad del Departamento de La Guajira, se informará al contratante y se le notificará del acto administrativo que suspende el contrato, el cual deberá indicar con claridad las causas exógenas y la fecha de reanudación del mismo Asignación: Será responsabilidad total del Departamento de La Guajira los perjuicios que se pudieran causar al contratante por la suspensión del contrato si en ella no median justas causas no imputables a la Entidad. De lo contrario, el Departamento de La Guajira no será responsable por la suspensión del contrato ni por los perjuicios que se causen con ello. Medidas Cautelares: No se prevé ninguna que pueda mitigar los efectos, toda vez que las causas deben ser imprevisibles e irresistibles a la voluntad del Departamento de La Guajira. d. Riesgo por incumplimiento de las obligaciones del contrato y correcta utilización de los recursos que se aportan: Tipificación: Cuando el contratante incumpla las obligaciones suscritas en el contrato. Asignación: Será responsabilidad total del contratante cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad. e. Falta de acuerdo con el contratista para celebrar la liquidación del contrato: Tipificación: Hecha la pre liquidación del contrato por parte del Departamento de La Guajira, el contratante no se encuentre conforme con tal y no se pueda llegar a un acuerdo mutuo para liquidar el contrato. Asignación: Será responsabilidad del Departamento de La Guajira, hacer la pre liquidación del contrato y ponerla a consideración del contratista. Si éste no se encuentra conforme con ella, la

	Entidad, de conformidad con la normatividad vigente, procederá a la liquidación unilateral del contrato y a la cancelación de las sumas que resulten de ella
GARANTÍAS:	El Departamento de La Guajira, en virtud de la facultad conferida por el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, se reserva la solicitud de garantías, teniendo presente la naturaleza del contrato, el valor y considerando que los pagos serán realizados una vez el supervisor verifique el cumplimiento del objeto y de las obligaciones del contrato, por lo cual, la Gobernación de La Guajira, no solicitará la constitución de garantías en el presente contrato.
INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO	En este Capítulo se indica si el Proceso Contractual a celebrar está o no cobijado por un Acuerdo Comercial Internacional Vigente celebrado por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional relacionados con bienes y servicios. Atendiendo lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se señala que, por la cuantía y el objeto de la presente contratación, se observará las obligaciones que en materia de tratados de libre comercio o acuerdos internacionales que le apliquen. Por lo tanto, se procede a verificar cada uno de los tratados internacionales existentes: TLC COLOMBIA - CHILE: La Entidad sí está cubierta por las obligaciones internacionales con Chile. Sin embargo, la contratación de Servicios tiene un umbral equivalente a $560'.408.000. Por lo tanto, no lo es aplicable este Tratado al caso concreto. TLC COLOMBIA - EL SALVADOR, GUATEMALA Y HONDURAS: Frente al Salvador no están cubiertos los municipios, por lo que no le obliga a este caso. Frente a Honduras los Municipios no se encuentran cubiertos. Frente a Guatemala la Entidad está cubierta por las obligaciones del tratado y no se estableció un umbral. TLC COLOMBIA - MÉXICO: El Municipio no está cubierto por las obligaciones del Acuerdo. TLC COMUNIDAD ANDINA: Se dará aplicación al principio de trato nacional y no discriminación, aplicado en concordancia con la ley 816 de 2003. No aplica para Entes Territoriales. TLC COLOMBIA - ESTADOS AELC (EFTA): El Municipio está cubierto por las obligaciones del tratado. Sin embargo, los Servicios tienen un umbral equivalente a $1.021.549.000. Por lo tanto, no se tendrá en cuenta para el caso en concreto. TLC COLOMBIA - CANADA: El Municipio, como Ente Territorial no está cubierto por las obligaciones del tratado. TLC COLOMBIA - EEUU.: No se aplica para las municipalidades. TLC LIECHTENSTEIN Y SUIZA: No se aplica para las municipalidades. El Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, según las políticas de Colombia Compra Eficiente, determina las cuantías a partir de las cuales se aplican los Acuerdos Comerciales Internacionales suscrito por Colombia, y de acuerdo a los rangos establecidos para los efectos de la contratación en estudio, No Es Aplicable ninguno de ellos. Así mismo, la Lista de Excepciones a la Aplicación de los Acuerdos Comerciales, incluye en sus numerales 2 y 32 el Suministro Estatal de Mercancías o Servicios a personas o Entidades Estatales del Nivel Territorial, así como los servicios de Investigación y Desarrollo, respectivamente.
SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA	De acuerdo con lo establecido en el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, se establece que la función de hacer seguimiento y control al cumplimiento del objeto contractual será ejercida por

	Secretaría General del Departamento de La Guajira, y/o a quien haga sus veces. El supervisor se encargará de vigilar el correcto cumplimiento del objeto del contrato, velará por los intereses del mismo y tendrá las funciones que por índole y naturaleza del presente contrato le sean propias esta dependencia cuenta con los conocimientos para tal fin, y quien velará por los intereses del DEPARTAMENTO, dicha actividad consistirá en el seguimiento técnico y administrativo que, sobre el cumplimiento del objeto del contrato, le sean propias.
LIQUIDACION DEL CONTRATO	En lo relativo a la competencia de la Gobernación del Departamento para liquidar los contratos estatales, conforme a lo previsto en los artículos 60 y 61 de la Ley 80 de 1993 con la reforma introducida por la ley 446 de 1998, se tiene que una vez vencido el plazo contractual la administración dispone de 4 meses para efectuar la liquidación bilateral, en caso de no realizarse así tiene 2 meses más para hacerlo unilateralmente y en el evento en que así no lo hubiere hecho, podrá intentarla hasta antes de que transcurra el término de 2 años más para que opere la caducidad de la acción contractual. Y esto es así aún en el caso de los contratos interadministrativos, pues la liquidación unilateral del contrato es una facultad legal pero no de aquellas que implican el ejercicio de una potestad exorbitante ya que la Ley 80 de 1993 en ninguna parte la enlista como tal
FIRMA	
NOMBRE	**JUAN CAMILO BURBANO IBARRA**
CARGO	**Secretario General**

FORMATO DE ESTUDIOS DE SECTOR

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA.

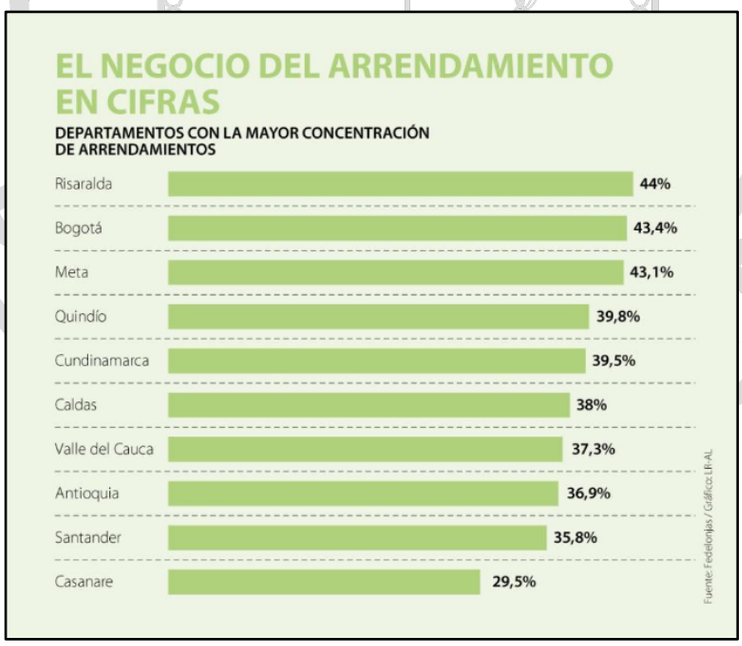
A. LAS CONDICIONES DEL BIEN 0 SERVICIO Y LAS VENTAJAS QUE REPRESENTA PARA LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATAR EL BIEN 0 SERVICIO CON EL ASPIRANTE CORRESPONDIENTE.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios y altos.

Los hogares de ingresos bajos y medios han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como el mercado de arrendamientos y hogares que sin ser pobres asumen la autogestión de su vivienda más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que su condición socioeconómica.

Los arriendos presentan una importante oportunidad de inversión pues la demanda esta aumentada y con ella la oportunidad de obtener una mayor rentabilidad para los propietarios. Este incremento representa el buen momento de la vivienda usada como inversión.

De acuerdo con la dirigente el gremio, los alquileres que más han subido en el país son los de estratos 1, 2 y 3 ya que existe una mayor demanda, pero una menor oferta. Por su parte, los cánones de los estratos 4, 5 y 6 tienen un comportamiento más estable pues son menos las familias que demandan este tipo de viviendas.



Cerca de un 44 % de las familias en Colombia viven en arriendo, es decir, unos 6,3 millones de hogares, número superior a los 5,8 millones de hogares del ario 2020. "Los hogares de una sola persona (tendencia que va en aumento en todo el país) entienden que los gastos de transporte no compensan un alquiler más barato por lo que prefieren invertir un poco más en el alquiler de un techo mejor ubicado y ahorrarse los costos y los tiempos del transporte Para este año, el incremento en los precios de los alquileres no podrá ser superior a 5,2; cifra en la que quedo la variación del IPC para el 2025.

El Último censo realizado por el DANE arrojó que en el país hay 13,4 millones de viviendas, de las cuales el 34%, es decir, cerca de cinco (5) millones son de hogares que viven en arriendo, según calculo La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas).

Esa cantidad de familias será las que este año perciba el incremento en los precios de los arrendamientos de hasta 5,2%, cifra máxima que tienen los dueños para hacer las alzas.

Y aunque una parte de la población deberá sacar de su bolsillo lo correspondiente al incremento, otra lo percibirá como un aumento en sus ingresos, dado que para muchos este es, en algunos casos, su principal o secundaria fuente de ingresos.

De esta manera se consolida un negocio, según Daniel Vásquez Franco, presidente de Fedelonjas, que mueve anualmente cerca de $28 billones. Este cálculo, de acuerdo con el líder gremial, se arroja con base en encuestas de calidad de vida y análisis del sector inmobiliario de los comportamientos de los arrendamientos. *"Ahora bien, esta cifra puede fluctuar, primero por el ajuste anual en los cánones y por factores como la inversión extranjera en inmuebles para el arriendo. Este es un mercado que está desarrollándose",* añadió

El incremento de los precios para los arrendamientos se hace con base en la variación del IPC del año anterior, el cual según el DANE fue de 5,2%. Esta decisión está amparada en la Ley 820 de 2003. Este incremento se hace contrario al de algunos gastos como el de las cuotas moderadoras de las EPS, o las multas de tránsito, las cuales suben en proporción a la variación del salario mínimo.

"El arrendador lo que hace con este incremento es que mantiene el valor del canon fijado, con el mismo poder adquisitivo del paso del tiempo"

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles **de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República**. Los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan de manera idónea dicha selección. Con la Ley 80 de 1993, se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé:

> ***"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 Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
>
> *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."*

Teniendo en cuenta que la Gobernación del Departamento de La Guajira, carece de bienes inmuebles para el funcionamiento de la oficina de pasaportes se hace preciso tener la infraestructura necesaria y el espacio físico, bien distribuido con el fin de consolidar el funcionamiento de la Oficina de Pasaporte de la Gobernación del Departamento de La Guajira.

De igual forma, la Gobernación del Departamento de La Guajira, en estos momentos no cuenta con los recursos suficientes, para adquirir un bien inmueble donde funcione dicha oficina, por tal razón es una ventaja conseguir un inmueble en arrendamiento para el buen desempeño de esta.

Así las cosas, en cumplimiento del Artículo 2.2.1.2.1.4.11 se procedió a realizar un análisis de costos y una comparativa del mercado inmobiliario en la ciudad de Riohacha, para lo anterior es menester señalar que para el análisis del bien inmueble requerido se tuvo en cuenta los siguientes aspectos:

- **Área Mínima: 300 M2.**

  Lo anterior teniendo en cuenta el flujo diario de personal que ingresan a realizar el trámite de pasaportes se requiere de unas instalaciones que garanticen un aforo recomendado y acorde al tiempo de espera que los ciudadanos y la entidad se toman para realizar los diversos trámites. Esto es, además, que cuente con espacios suficientes para la ubicación de los mobiliarios necesarios para los funcionarios de la entidad y para la atención al público.

- **Ubicación Geográfica.**

  Teniendo en cuenta que la ubicación de la Sede Administrativa de La Gobernación de La Guajira es la Calle 1 # 6 – 05, se hace necesario que la Oficina de Pasaporte se encuentre ubicada en las cercanías de la entidad, esto con el fin de facilitar la movilidad y agilidad en diversos trámites que la ciudadanía debe realizar previo a la expedición del pasaporte. Así las cosas, la Gobernación de La Guajira requiere un bien inmueble que se encuentre en un espectro máximo de 400 metros a la redonda.

En consecuencia, la Secretaría General del departamento, realizó un sondeo del mercado inmobiliario entre las zonas: Calle 1 - Calle 4 **entre** Carreras 5 - Carrera 9, evidenciando que en su mayoría son locales comerciales que se encuentran ya ocupados y una diversidad de hoteles, hostales, entidades bancarias y estructuras horizontales cuyo uso es el de vivienda urbana.

Así las cosas, se identificaron oficinas comerciales que, no obstante, de encontrarse ocupadas, cumplían con las condiciones requeridas por la entidad. Por lo cual, en aras realizar una comparativa respecto a los valores del canon de arrendamiento se procedió a usar cotizaciones e históricos de precios utilizados por la entidad en vigencias pasadas, a los cuales se le aplicó el incremento del Índice de Precios del Consumidor (IPC año total 2025) de la vigencia 2025, para determinar si los valores del inmueble por arrendar se encuentran dentro de los precios del mercado, obteniéndose los siguientes resultados:

Cotizaciones 2024 (Serrano y Vergara Inmobiliaria LTDA)	**Área**	**Valor Diario M2 2024**	**Valor Canon 2024**	**+ Incremento 5.2% IPC 2025 (Estimado por la entidad)**	**Valor Diario M2 2025 (Estimado por la entidad)**
Inmueble CARCO RIOHACHA LTDA Cll 3 # 5-67	**800 M2**	$ 1.041,6	$ 25.000.000	$ 26.300.000	$ 1.095,8
Inmueble EMPRESA DE ENERGIA CR 6 # 3-19	**397 M2**	$ 1.007	$ 12.000.000	$ 12.624.000	$ 1.059
Inmueble NACIONES UNIDAS ANHCR CR 7 # 1-53	**960 M2**	$ 1.111,1	$ 32.000.000	$ 33.664.000	$ 1.168
Canon De Arrendamiento Inmueble Año 2024	**80 M2**	$ 3.372	$ 8.094.354	$ 8.515.260,408	$ 3.548
Arrendamiento Vigencia 2025					
Canon De Arrendamiento Inmueble Año 2025	**Área**		**Valor Canon 2025**		**Valor Diario M2 2025**
	386.30 M2		$ 18.000.000		$ 1.553

Así las cosas, teniendo en cuenta que el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la Ley e impera la voluntad y acuerdo de las partes, la entidad ha definido, teniendo en cuenta la comparativa realizada previamente en lo que respecta a inmuebles con comerciales en la zona requerida la Secretaria General procedió a determinar que los valores se encuentran dentro de los valores que se manejan en el mercado. Lo anterior teniendo en cuenta además que el bien inmueble identificado, posee unas características especiales que los demás no, descritas a continuación:

Características del Inmueble:

- Ubicación: Calle 3 # 7 - 15 Nivel 1 Oficina 103 A, Riohacha, La Guajira.
- Área Física: Dos niveles amplios que permiten adecuación flexible.
- Climatización: Tres unidades nuevas de aire acondicionado con capacidad de 16.000 BTU cada una.
- Espacios Internos: Oficina gerencial privada, dos áreas cerradas adicionales, área de labores y servicios complementarios.
- Estado: Óptimo estado estructural y estético, listo para ocupación inmediata.

Realizando la claridad que el bien inmueble donde venia operando la oficina de pasaportes, tal como se indicó en los estudios previos, no poseía las características previamente descritas, además de contar con un área mucho menor, esto es, 80 M2, lo que ocasionaba filas extensas en pasillos por falta de áreas de espera adecuadas; el personal operativo compartía espacios reducidos, afectando la productividad; el área era insuficiente para ubicar en debida forma el mobiliario necesario para el correcto funcionamiento; poseía problemas de ventilación e iluminación, que podrían posteriormente afectar las normas de seguridad laboral, entre otras.

Lo anterior, sumado a la necesidad de la entidad de reubicar la oficina de rentas del departamento, es el insumo para que la entidad requiera un inmueble que cuente con una mayor extensión respecto a su área, por lo que se considera que los 386.30 M2 con los que cuenta el referido inmueble, corresponden al espacio físico idóneo donde se puedan desarrollar las labores cotidianas de los funcionarios de la Oficina de Pasaporte y Oficina de Rentas, así como adaptarse al flujo diario de la ciudadanía que busca los servicios de dichas dependencias.

B. CUAL ES LA EXPERIENCIA QUE REQUIERE QUIEN PRESTA EL SERVICIO DE ACUERDO CON LA COMPLEJIDAD DEL CASO.

El contratista arrendador debe presentar idoneidad para contratar con el estado

C. LA FORMA COMO SE ACUERDA LA ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS, LOS PLAZOS, CANTIDADES CONTRATADAS

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: Dadas las condiciones del contrato y la propuesta por parte del CONTRATISTA, la Secretaría General Departamental, calculó el costo de arrendamiento, teniendo en cuenta las condiciones del mercado y del presupuesto de gastos de la actual vigencia fiscal. Por lo que la Gobernación dispone presupuestalmente, para la suscripción del contrato a celebrar, en la suma de **HASTA CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($ 162.000.000) M/L. IVA INCLUIDO**, valor que incluye todos los gastos inherentes al cumplimiento del pago del canon de arrendamiento.

RUBRO PRESUPUESTAL: El Valor del contrato a suscribir se imputará con cargo al rubro: 16-2.01.02.002.002.07.02-20 Gastos Funcionamiento de la Actual Vigencia Fiscal

FORMA DE PAGO:

Como contraprestación al uso y goce del inmueble EL ARRENDATARIO pagará AL ARRENDADOR de la siguiente manera:

EL VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO SERA CANCELADO ASÍ:

1.- Mensualidades vencidas por la suma de hasta: **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000) M/L y/o** proporcionalmente al valor ejecutado en el mes.

Lo anterior, previa suscripción del acta de inicio, presentación de la cuenta de cobro y/o factura, certificación del pago de aportes de seguridad social y parafiscales del contratante.

2**.-** EL pago final, correspondiente al mes de diciembre se radicará a los quince (15) días del mes, hasta por la suma de: **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000) M/L** y/o proporcionalmente al valor ejecutado en el mes.

Lo anterior a la finalización del contrato previa suscripción del acta de liquidación y presentación de la cuenta de cobro y/o factura, certificación del pago de aportes de seguridad social y parafiscales del contratante.

En todo caso se deja constancia que el uso y goce del inmueble será hasta el 31 de diciembre del 2025.

PARÁGRAFO 1. Todos los pagos del presente contrato se encuentran sujetos a la Disponibilidad de PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja) y al cumplimiento de los procedimientos y términos presupuestales.

PARÁGRAFO 2. Para cada pago el contratista deberá presentar y cumplir con:

• Los requerimientos realizados por la supervisión del contrato.
• Certificado de cumplimiento y trámite de pago diligenciado por el Supervisor del contrato.
• Cuenta de cobro o Factura de venta.
• Certificado de pago de parafiscales y aportes al Sistema General de Seguridad social

D. SI LA ENTIDAD HA CONTRATADO EL OBJETO, ¿CUÁL FUE EL VALOR DEL CONTRATO Y LA ESTRUCTURA DEL CONTRATO? ¿LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD ESTATAL FUE SATISFECHA CON LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN ANTERIORES?

El objeto de este proceso se había contratado de forma directa, y en vigencias anteriores a adquirido este servicio, relacionamos algunas a continuación:

El contrato No. 458 de 2019, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2019, cuyo valor total fue de **VEINTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($28.800.000) M/L**., en un plazo de seis (6) meses, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015.

El contrato No. 549 de 2023, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2023, cuyo valor total fue de **CUARENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS DIECISEIS PESOS ($44.441.916) M/L** en un plazo de seis (6) meses, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015,

El contrato No. CO1.PCCNTR.6326244 de 2024, Objeto contractual es ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA. El cual ha sido contratado por la entidad en la vigencia 2024, cuyo valor total fue de **SESENTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CATORCE ($62.056.714) M/L** en un plazo hasta 31 de diciembre de 2024, Por la modalidad de contratación directa, prevista en el artículo 2 del numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 y artículo 20 del Decreto 1082 de 2015

La necesidad contratada se dio por satisfecha en vigencias pasadas, toda la vez que se dio cumplimiento cabal al mismo y se defendió de manera oportuna, objetiva y eficaz. No obstante, se reitera que para la presente vigencia la necesidad de la entidad se amplió, por lo cual, no podría satisfacerse a través de la contratación del inmueble arrendado en vigencias pasadas y descrito previamente.

JUAN CAMILO BURBANO IBARRA
Secretaria General

Gobernación de La Guajira

ANALISIS DEL RIESGO

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA

N°	Clase	Feunte	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria	Asignación	Tratamiento/ controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estima da en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Riesgo y tratamiento / controles monitoreados/revisados	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Categoria					Cómo	Peridiocidad
1	General	Externa	Ejecucion	Regulatorios	Variaciones de impuestos, tributos, timbres, estampillas, o cargos de origen impositivo.	Carga adicional a las previstas que puede afectar los extremos contractuales.	3	2	5	Medio	Contratista	Aceptar el Riesgo. Revisar las medidas legales pertinentes para realizar las actuaciones que correspondan, tanto en términos contractuales y presupuestales así como en los demás que apliquen	2	1	3	Bajo	Si	contratista	Desde el inicio del contrato	Hasta termin acion del contreato	Permanente consulta y actualización normativa	Permamente
2	General	Externa	Ejecución	Sociuales	Alteración de las condiciones económicas del mercado, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario	Desequilibrio financiero. Sobrecostos financieros.	2	2	4	Bajo	Contratista	Reducir consecuencias y probabilidades. El contratista deberá considerar las posibles variaciones económicas al momento de presentar la propuesta económica y mantenerse informado de las condiciones del mercado inmobiliario durante la ejecución del contrato	2	1	3	Bajo	Si	Contratista	Desde el inicio del contrato	Hasta termin acion del contreato	Permanente consulta del mercado inmobiliario	Permanente

Gobernación de La Guajira

ANALISIS DEL RIESGO

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE PASAPORTE Y LA OFICINA DE RENTAS DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE LA GUAJIRA

N°	Clase	Feunte	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoracion	Categoria	Asignación	Tratamiento/ controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estima da en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Riesgo y tratamiento / controles monitoreados/revisados	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Categoria					Cómo	Peridiocidad
3	General	Externa	Ejecución	Sociales o politicos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Retraso en el inicio de la ejecución del contrato	2	2	4	Bajo	Contratante	Supervisor en contacto con el arrendador y seguimiento a las noticias de nacional y dentro de los términos previamente establecidos.	2	1	3	Bajo	Si	Contratista	Desde el inicio del contrato	Hasta termin acion del contreato	Permanente consulta de información relacionada con órden público, en los diferentes medios de comunicación.	Permanente

La Entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente, el CONPES 3714 de 2011 y los manuales internos. De este ejercicio, se obtuvieron los resultados previamente desarrollados.

GOBERNACION DE LA GUAJIRA

NIT. 892115015-1

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Certificado No. 199
Fecha de Vencimiento 31/12/2025
Prórrogas 0
Vigencia Fiscal: 2.025 **Fecha de Expedición:** 06 mar. 2025

Objeto: VR CDP ARRENDAMIENTO
Solicitante: JUAN CAMILO BURBANO

Identificación Presupuestal	Concepto	Valor
Gast-Funciona 16 - 2.01.02.002.002.07.02 - 20	ARRENDAMIENTO	212.000.000,00
	TOTAL CERTIFICADO	212.000.000,00

FIRMA