Alcaldía de Medellín

CONTEXTO DE ANÁLISIS DE RIESGO DE ESTUDIO PREVIO

Objeto del Proceso de Contratación	Contrato interadministrativo de Arrendamiento de los pisos 1 y 4, en la Corporación Ruta N Medellín, ubicado en la Calle 67 Nro. 52-20
Partícipes del Proceso de Contratación	Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación - Corporación Ruta N Medellín.
Ciudadanía que se beneficia del Proceso de Contratación:	Subsecretaría de Catastro pertenecientes a la Secretaría de Gestión y Control Territorial
La capacidad de la Entidad Estatal entendida como la disponibilidad de recursos y conocimientos para el Proceso de contratación	Se cuenta con 1 (un) CDP por valor de $ 762.348.300, toda vez que son recursos ordinarios para la vigencia 2025. El Distrito de Medellín, cuenta con personas idóneo y capacitado ampliamente en la realización de estos Procesos de selección. Las disponibilidades presupuestales corresponden a valores iniciales de las necesidades que se pretenden satisfacer con esta Contratación.
Las condiciones geográficas y de acceso, del lugar en el cual se debe cumplir el Objeto del Proceso de Contratación	Buenas condiciones geográficas y de acceso.
El entorno socio-ambiental	Es adecuado y no presenta ningún tipo de situaciones anómalas en su entorno.
Las condiciones politicas	Son adecuadas y no está afectado por procesos de elecciones del orden Nacional, Departamental o Distrital.
Los factores ambientales	La adquisición de estos productos no interfiere con el medio ambiente, así como tampoco el clima, afecta la prestación del servicio.
El sector del Objeto del Proceso de Contratación y su mercado	Están explicados en el análisis del sector económico.
La normativa aplicable al Objeto del proceso de Contratación	En virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, las Entidades Estatales puede hacer uso de cualquier tipo de contrato que se encuentre regulado en las normas civiles y comerciales, siempre y cuando la materia objeto de contratación no esté expresamente reglamentada en normas especiales de contratación estatal y su objeto no sea contrario a la Constitución, la Ley, el orden público y las finalidades de la contratación estatal. El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en los Artículos 1973 y siguientes del Código Civil, sin que exista una normatividad especial que reglamente dicho contrato en materia de contratación estatal, por ello las características y las obligaciones contractuales se regirán por lo establecido en el estatuto Civil.
Experiencia propia y de otras entidades estatales en Procesos de Contratación de este tipo	
La suficiencia del presupuesto oficial del Proceso de Contratación	El presupuesto oficial para este contrato es de SETECIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES, TRECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS PESOS M/L. ($762.348.300).

Matriz de Riesgos Previsibles

Número de Estudio Previo: 40184

Objeto: Contrato interadministrativo de Arrendamiento de los pisos 1 y 4, en la Corporación Ruta N Medellín, ubicado en la Calle 67

Diligenció: Veronica Andrea Santiago Montoya

Riesgo bajo: 2,3 y 4 | Riesgo medio: 5 | Riesgo alto: 6 y 7 | Riesgo extremo: 8,9 y 10

Nº	Nombre del riesgo	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoria	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoracion del Riesgo	Categoria	¿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?
1	Presupuesto insuficiente para adelantar el proceso de contratación	Específico	Interno	1. Planeación	Riesgos Operacionales	Es no contar con los recursos monetarios suficientes para adelantar la compra de los bienes y servicios que satisfacen la necesidad	1. Inejecución o ejecución parcial del contrato. 2. Sanciones disciplinarias, administrativas y fiscales. 3. Deficiente gestión.	3	3	6	Riesgo alto	Entidad	Adecuar los valores de tiempo y costos para lograr los objetivos de la contratación. Generar estimaciones de flujos de efectivo y controlar gastos con cargo a presupuestos. Comprobar el alcance contra el presupuesto asignado. Comprobar y confirmar los recursos financieros.	2	2	4	Riesgo bajo	SI	Supervisor	14/07/2025	31/10/2025	Análisis de precios	Anual

Matriz de Riesgos Previsibles

Número de Estudio Previo: 40184

Objeto: Contrato interadministrativo de Arrendamiento de los pisos 1 y 4, en la Corporación Ruta N Medellín, ubicado en la Calle 67

Diligenció: Veronica Andrea Santiago Montoya

Riesgo bajo: 2,3 y 4 | Riesgo medio: 5 | Riesgo alto: 6 y 7 | Riesgo extremo: 8,9 y 10

N°	Nombre del riesgo	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoracion 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?
													Asegurar la asignación apropiada de recursos										
2	Obsolescencia y/o fallas tecnológicas en bienes y/o servicios contratados	Específico	Externo	4. Ejecución	Riesgos Tecnológicos	Es omitir la identificación y solicitud de productos de última tecnología compatibles con la tecnología utilizada en la entidad.	1. Mayor onerosidad del contrato. 2. Renovación tecnológica inadecuada. 3. Cobertura temporal del servicio. 4. Durante el proceso de contratación y ejecución del mismo, se presentan nuevos desarrollos técnologicos y/o cambios en la técnologia utilizada.	2	3	5	Riesgo medio	Entidad/Contratista	Identificar las nuevas tecnologías que se van a usar y de ser necesario, desarrollar procedimientos de prueba, instalación y planes de contingencia. Estipulación contractual que determine la obligación a cargo del contratista de garantizar el valor del contrato. Estipulación contractual que contemple la posibilidad de inclusión de nuevos bienes frente a desarrollos tecnológicos. Realizar seguimiento técnico respecto del cumplimiento de las condiciones tecnológicas establecidas en los documentos del proceso.	1	3	4	Riesgo bajo	SI	Contratista	14/07/2025	31/10/2025	Análisis de cumplimiento de requisitos	Mensual
3	El arrendador no tiene la facultad para arrendar el inmueble por el plazo requerido	Específico	Externo	2. Selección	Riesgos Operacionales	Restricciones legales o contractuales que impiden al arrendador garantizar la disponibilidad del inmueble durante el tiempo estipulado.	La Entidad se puede ver expuesta a entregar el contrato antes del plazo.	2	3	5	Riesgo medio	Entidad/Contratista	Abarcar un analisis completo de todos los documentos necesarios para garantizar que el arrendador pueda arrendar por todo el tiempo que se requiere.	1	3	4	Riesgo bajo	SI	Supervisor	14/07/2025	31/10/2025	Análisis de cumplimiento de requisitos	Mensual
4	Cambios en la situación política, situaciones de orden público, sistema de gobierno o en las condiciones sociales, ejemplo: huelgas, asonadas, paros, actos terroristas, etc.	General	Externo	4. Ejecución	Riesgos Sociales o Políticos	Es la modificación, sustitución, expedición o derogatoria de una o varias leyes o normas.	1. Retrasos en la ejecución del contrato. 2. Inconformidad de proveedores. 3. Ampliación de los plazos de ejecución. 4. Mayor onerosidad.	3	2	5	Riesgo medio	Entidad/Contratista	Identificar políticas gubernamentales (por ejemplo, desarrollo económico, abastecimiento, etc.) que se aplican al contrato y asegurar su cumplimiento. Realizar promoción mediática sobre el contrato y sus objetivos.	2	2	4	Riesgo bajo	SI	Supervisor	14/07/2025	31/10/2025	Reuniones con contratista/interventor	Mensual
5	Retrasos en la legalización del contrato y entrega de garantías que afecta la inicio de la ejecución contractual	General	Externo	3. Contratación	Riesgos Operacionales	Es la posibilidad de la no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario.	1. Desgaste administrativo. 2. Demoras en la ejecución del contrato. 3. Ampliación de los plazos de ejecución.	3	2	5	Riesgo medio	Entidad/Contratista	Calcular los tiempos adecuados para la legalización del contrato en los documentos del proceso.	2	2	4	Riesgo bajo	SI	Comité estructurador	14/07/2025	31/10/2025	Reuniones con contratista/interventor	Anual
6	Presentación de información falsa por parte del futuro Contratista para cumplir con los requisitos exigidos y poder celebrar el contrato	Específico	Externo	1. Planeación	Riesgos Operacionales	Suministro intencional de datos o documentos falsos durante el proceso de selección, con el fin de obtener la adjudicación del contrato.	1. Contratación sin el lleno de los requisitos legales. 2. Nulidad del contrato. 3. Investigaciones penales y disciplinarias.	2	4	6	Riesgo alto	Contratista	Verificación de la información recibida por el proponente.	1	4	5	Riesgo medio	SI	Comité estructurador	14/07/2025	31/10/2025	Estudio de documentos	Anual
7	Retrasos en la gestión de entrega de permisos por parte de otras entidades o autoridades	Específico	Externo	1. Planeación	Riesgos Operacionales	Demoras en la obtención de permisos necesarios para la ejecución de proyectos o contratos, debido a la tardanza en los procesos administrativos de otras entidades o autoridades competentes	1. Retrasos en la ejecución. 2. Sanciones Penales, Disciplinarios y/o administrativas. 3. Hallazgos de fiscales. 4. Deficiente gestión. 5. Se requieren aprobaciones o autorizaciones por parte de otras entidades o autoridades que van a generar retrazos en la contratación y/o ejecución del contrato.	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Realizar las gestiones necesarias para obtener las aprobaciones requeridas. Identificar políticas y normas gubernamentales que podrían aplicar al proceso de contratación y asegurar su cumplimiento. Identificar los problemas de concesión de licencias que pueden afectar el proyecto, y efectuar su oportuno trámite. Estipulación contractual que permita en caso de ser necesario ajustar los tiempos de entrega definidos en los documentos del proceso. Seguimiento al desarrolo de las actividades y al cronograma previsto con el fin de garantizar el cumpimiento del mismo.	3	2	5	Riesgo medio	SI	Contratista	14/07/2025	31/10/2025	Estudio de documentos	Anual
8	Incumplimiento por parte del contratista	General	Externo	4. Ejecución	Riesgos Operacionales	El contratista no cumple con la entrega de los Bienes y servicios contratados	1. Hallazgos fiscales 2. Detrimento patrimonial 3. incumplimiento de los objetivos y fines de la contratación 4. Baja Cobertura del servicio	3	4	7	Riesgo alto	Entidad/Contratista	Asegurar que el contrato tiene provisiones para retener los pagos si el producto o servicio no es satisfactorio. Pedir detalles al Contratista de cómo planea llevar a cabo el trabajo Establecer y medir el progreso de la ejecución del contrato. Asegurar que el alcance de la contratación esté definido, documentado y entendido	3	4	7	Riesgo alto	SI	Supervisor	14/07/2025	31/10/2025	Informes de avance	Mensual

Comité de Estructuración y Evaluación Contractual,

Nombre: Juan Carlos Gómez Suarez Técnico	Nombre: Verónica Andrea Santiago Logístico	Nombre: Wbeimar Alejandro Gómez Jurídico