ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA.	
FECHA	**SEPTIEMBRE 2025**
DEPENDENCIA	DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (Ley 1150/07. ART 2º NUM 4º LIT I); Decreto 1082 DE 2015.
PROYECTO	N/A
CODIGO BPPD	N/A

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

1.1. Marco de competencias y funciones de la Dirección de Servicios Administrativos.

Es fundamental reconocer que las actividades de las entidades estatales, en particular las entidades locales como los Departamentos, Municipios y Distritos, deben ser llevadas a cabo de manera que contribuyan efectivamente al logro de los fines esenciales del Estado, tal como se establece en el artículo 2 de la Constitución Política de 1991.

En este sentido, es crucial que el servicio estatal y todas sus actividades administrativas estén orientadas a facilitar el ejercicio efectivo de los derechos de los ciudadanos, así como a servir activamente a la comunidad en su conjunto. Con base en este principio, se hace necesario implementar medidas que mejoren los procesos y procedimientos de las entidades estatales, adaptándolos a las necesidades y realidades específicas de cada territorio.

En el caso del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA, reorganizado como DISTRITO ESPECIAL mediante el Acto Legislativo No. 01 de 2019, se llevó a cabo una reestructuración administrativa con el objetivo de brindar un servicio público de calidad, eficiencia y eficacia a la comunidad.

Que mediante el Decreto Distrital No. 155 del 9 de mayo de 2024 se conformó el Comité para la orientación, articulación y apoyo del proceso de modernización administrativa de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja, con las siguientes funciones: *(i)* asesorar al Alcalde del Distrito Especial en el desarrollo de todo el proceso de modernización administrativa; y *(ii)* acompañar la ejecución del proceso de modernización administrativa del Distrito Especial, así como la generación de los espacios de discusión y participación de los diferentes actores de la Administración.

Esta reestructuración, aprobada por el Concejo Distrital de Barrancabermeja mediante el Acuerdo No. 023 del 24 de diciembre de 2024, concedió facultades pro tempore al Alcalde Distrital de Barrancabermeja *"PARA DETERMINAR LA ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL DISTRITO Y LAS FUNCIONES DE SUS DEPENDENCIAS, ASÍ COMO, PARA ESTABLECER LAS ESCALAS DE REMUNERACIÓN A LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DE EMPLEO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*.

En el mencionado acuerdo se le autorizo al Alcalde Distrital lo siguiente: "podrá expedir el estatuto básico de la Administración Pública, así como, crear, suprimir, transformar y/o fusionar dependencias, Secretarías, Subsecretarías y, Oficinas del Distrito de Barrancabermeja, así como determinar su estructura interna y sus funciones bajo los principios de coordinación, colaboración, concurrencia y subsidiaridad", restructuración que guardaría íntima relación con los programas de fortalecimiento de la gestión y dirección de la administración pública territorial determinada dentro del Acuerdo No 003 de 2024 "plan de desarrollo Distrital de Barrancabermeja 2024- 2027.

Nuestra Carta Magna, en su artículo 287, establece que los entes territoriales (municipios y distritos) tienen autonomía administrativa, fiscal y política. Esta autonomía implica que los municipios tienen la capacidad para organizar su estructura administrativa y modificarla cuando sea necesario para cumplir de manera eficiente con sus responsabilidades.

Por otro lado, la **Ley 136 de 1994** establece las bases generales para la organización de los municipios, en especial, el artículo 8 establece que los municipios podrán reorganizar su estructura administrativa para mejorar su eficiencia. A través de esta ley, se delega a los

concejos municipales la capacidad de aprobar la reorganización administrativa de sus territorios, de acuerdo con las necesidades de la población y el contexto social, económico y político.

La **Ley 1551 de 2012**, por su parte, establece directrices específicas sobre la reorganización administrativa en los municipios y distritos. Esta ley le otorga a los alcaldes y concejos municipales la facultad de realizar ajustes administrativos que favorezcan la prestación de servicios y el desarrollo económico local, respetando siempre los principios de eficiencia, eficacia y economía de los recursos públicos.

Es por ello que es catalogada como una herramienta fundamental que permite la adecuación de las estructuras administrativas de los entes territoriales para garantizar su eficiencia, la buena gestión de los recursos públicos y el cumplimiento de las necesidades de los ciudadanos. La reorganización, en este contexto, se refiere a un proceso en el cual se ajustan o modifican los órganos, unidades, funciones o competencias de la administración pública en los niveles municipal y distrital, que debe cumplir con un enfoque orientado a la mejora de la eficiencia administrativa del ente territorial, el cual optimice los recursos y fortaleza institucionalmente al mismo.

En tal sentido y en aras de mejorar la eficiencia y eficacia de los procesos contractuales que se generaban en la administración distrital y procurando un control más objetivo y dinámico centralizando los procesos, se decide realizar la modernización administrativa del Distrito de Barrancabermeja, promulgando el Decreto Distrital No. 100 del 17 de marzo de 2025, *"Por medio del cual se determina la estructura de la Administración Central del Distrito de Barrancabermeja y se señalan las funciones de sus dependencias".*

En este sentido se hizo necesario recomponer la estructura Organizacional de la administración central del Distrito de Barrancabermeja, suprimiendo algunas dependencias, entre esas la extinta Secretaria de Recurso Físico, sectorial que era la encargada de realizar los procesos contractuales tendientes a la adquisición de bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de la entidad estatal

Este nuevo Decreto Distrital No. 100 del 17 de marzo de 2025 Decreto Distrital, establece las bases para la creación de la SECRETARIA GENERAL, secretaria que tiene a su cargo cuatro direcciones, la Dirección de Talento Humano, Dirección de Servicios Administrativos, Dirección de Gestión Documental y la Dirección de Contratación.

La Secretaria General de Distrito de Barrancabermeja, a partir de la expedición del Decreto Distrital No. 106 de 2025, le fue delegada la ordenación del gasto del ente territorial, a esta secretaria en todas las modalidades de selección establecidas en la ley, dentro de todos los procesos contractuales que realice el distrito especial, el cual tendrá a su cargo la elaboración, fiscalización y seguimiento

Además, se busca asegurar el acceso oportuno a estos recursos por parte de los clientes internos y externos de la administración. Esta misión fue formalizada mediante el Decreto Distrital No. 100 de 2025, que establece la estructura orgánica de la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja. Dentro de las funciones asignadas a la Secretaría General, se encuentra la facultad de adelantar procesos contractuales para la adquisición de bienes y servicios necesarios para el eficiente y eficaz funcionamiento del distrito y sus dependencias.

Esta responsabilidad implica que la Secretaría es clave en la ejecución de los contratos requeridos para que la Administración Central del Distrito Especial de Barrancabermeja cumpla con sus fines esenciales y brinde servicios de calidad a la comunidad. En virtud del artículo 2 del Decreto Distrital No. 106 de 2025, se otorga a la Secretaría de General la facultad de contratar y ordenar el gasto de los contratos y convenios financiados con recursos de funcionamiento, de acuerdo con sus competencias misionales.

Ahora bien, con la expedición del Decreto Distrital No.198 del 05 de mayo de 2025, se procuró la optimización de los procesos contractuales considerándose prudente, necesario y conveniente que la dirección de Servicios Administrativos, al ser la dependencia que administra el recurso físico del Distrito, le asiste la responsabilidad de promover y gestionar de forma más especializada y eficiente, las necesidades operativas del ente territorial, motivo por el cual, este Decreto Distrital adicionó el artículo 8vo al Decreto Distrital No. 106 de 17 de marzo del 2025, el cual formalizo la transferencia de la Ordenación del Gasto a esta dirección.

Esto confirma la importancia de que esta dirección pueda suscribir contratos que garanticen el adecuado funcionamiento de la entidad, en consonancia con lo establecido en los Decretos Distritales No. 100, 106 y 198 de 2025 respectivamente en el marco de sus competencias.

En resumen, la creación y atribuciones de la Dirección de Servicios Administrativos no solo responden a una necesidad de reorganización administrativa, sino que también cumple un rol fundamental garantizando la eficiencia y eficacia en la gestión y administración de los recursos públicos del ente territorial, cumpliendo cabalmente con los fines esenciales del Estado en el ámbito local.

1.2. Descripción de la necesidad de contratos de arrendamientos.

Según lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de 1991, la función administrativa del Estado y sus entidades debe estar al servicio de los intereses generales y de las ciudadanías. Esto implica que sus funciones y actividades deben desarrollarse para cumplir directamente los fines esenciales del Estado, definidos en el artículo 2 de nuestra carta magna.

Entre estos fines esenciales se incluyen servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

También se establece la necesidad de facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y un orden justo.

Las Entidades Estatales en Colombia tienen la posibilidad de contratar directamente el arrendamiento de inmuebles, siguiendo los lineamientos establecidos en la normativa vigente, con el objetivo de garantizar la transparencia, la eficiencia y la adecuada utilización de los recursos públicos.

Para cumplir con estos fines esenciales, las entidades territoriales tienen asignadas una serie de funciones, actividades y competencias según el artículo 311 de la Constitución. Estas incluyen prestar los servicios públicos establecidos por la ley, construir las obras necesarias para el progreso local, ordenar el desarrollo del territorio, promover la participación comunitaria y mejorar el bienestar social y cultural de los habitantes, entre otras. Para llevar a cabo estas funciones y actividades, las entidades territoriales requieren una estructura orgánica acorde a las realidades territoriales.

Este entendimiento encuentra, además, recepción en los artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, los cuales integran al derecho contractual estatal "las disposiciones comerciales y civiles pertinentes", cuando indican que estos se regirán de forma supletiva por ese régimen jurídico salvo en las materias expresa y particularmente reguladas por el Estatuto de Contratación Estatal, lo que permite concluir que "mediante la Ley 80, se pretendió que la actividad contractual del Estado quedará bajo la égida del contrato estatal, caracterizado por tener un régimen jurídico mixto, integrado por normas de derecho público y derecho privado".

Esta estructura debe permitir atender y solucionar los requerimientos de la población de manera eficiente. En el caso del Distrito Especial de Barrancabermeja, que fue reorganizado como Distrito Especial mediante el Acto Legislativo 01 de 2019, su estructura orgánica fue reestablecida de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo No. 023 del 24 de diciembre de 2024. Este acuerdo municipal, que abre la posibilidad al alcalde distrital de reorganiza la estructura orgánica del Distrito Especial de Barrancabermeja, fue adoptado e incorporado mediante el Decreto Distrital No. 100 del 17 de marzo de 2025.

Estos decretos definen la creación y/o modificación de la estructura administrativa previamente existente, estableciendo una nueva configuración administrativa que se ajusta a las necesidades y realidades del Distrito Especial de Barrancabermeja. En este contexto, la necesidad de contratos de arrendamientos se fundamenta en la obligación de las entidades territoriales de proporcionar los servicios esenciales de la oferta institucional a la ciudadanía general del distrito, establecidos por la ley y de construir las obras necesarias para el desarrollo local. El arrendamiento de inmuebles es necesario para garantizar la disponibilidad de los espacios físicos requeridos para la prestación de estos servicios y la ejecución de estas obras.

El Código Civil y el Código de Comercio definen el "contrato" como un acuerdo entre dos o más personas que genera obligaciones o modifica relaciones jurídicas relacionadas con el patrimonio. La Ley 80 de 1993, por su parte, establece las reglas para los contratos de las Entidades Estatales, definiéndolos como actos jurídicos generadores de obligaciones.

La Ley 1150 de 2007 permite a las Entidades Estatales contratar directamente el arrendamiento de inmuebles, sin importar si actúan como arrendatarias o arrendadoras. Esta modalidad de contratación se realiza siguiendo las normas establecidas en el Decreto 1082 de 2015.

Uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento como es el precio, es determinante para alquilar un inmueble, mediante un contrato privado entre arrendador voluntario y un arrendatario independiente en el supuesto que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permiten disponer de la misma manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, para negociar el alquiler.

En otras palabras, se puede definir el valor de mercado como "el precio más probable, referido a la fecha de la valoración, que el inmueble (o el derecho sobre el mismo) alcanza en un mercado abierto y competitivo, actuando arrendador y arrendatario, de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y no motivados por ningún estímulo indebido" (Roca Cladera, 2002).

A tal efecto se consideró en cada uno de los contratos:

• Que la oferta pública al mercado comporta tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo del bien que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes que intervienen.

• Que el precio del inmueble fuera consecuente con la oferta pública citada y que refleje en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la valoración.

Antes de arrendar un inmueble, las Entidades Estatales deben realizar estudios y análisis previos. Estos estudios deben considerar las condiciones del mercado, los riesgos involucrados y las medidas necesarias para garantizar la transparencia y la eficiencia del proceso.

Por lo tanto, los contratos de arrendamientos son instrumentos jurídicos fundamentales para el adecuado funcionamiento y desarrollo de las actividades de las entidades territoriales, teniendo en cuenta que el predio que nos ocupa en el presente contrato de arrendamiento es de propiedad del Distrito de Barrancabermeja y es menester de esta Dirección la administración del recurso físico del Distrito, le asiste la responsabilidad de promover y gestionar de forma más especializada y eficiente, las necesidades operativas del ente territorial.

Igualmente, el Estado debe trabajar en beneficio de la sociedad, promoviendo el bienestar general y garantizando los derechos y deberes establecidos en la Constitución, creando condiciones para el desarrollo económico, social y cultural, buscando el progreso y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos es asi que el acceso a las telecomunicaciones se considera un fin estatal importante.

La Constitución Política de 1991 establece en su artículo 365 lo siguiente:

"Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional."

Podemos afirmar que dentro de los servicios públicos esenciales se incluyen las telecomunicaciones, energía, agua potable, saneamiento básico, entre otros. Es así como el acceso a las telecomunicaciones no solo es visto como un servicio esencial para la vida cotidiana y el desarrollo económico, sino también como un medio para promover la inclusión digital y la participación ciudadana en la sociedad actual.

En ese sentido, el Estado colombiano tiene la obligación de crear políticas públicas y regular el sector de las telecomunicaciones para garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a estos servicios, independientemente de su ubicación geográfica o condiciones socioeconómicas

La Ley 1341 de 2009, establecido las políticas para el desarrollo de la sociedad de la información y el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones, el acceso a las telecomunicaciones es fundamental para el desarrollo social, económico y cultural de un país, y es responsabilidad del Estado asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a estos servicios.

Siendo necesario Dentro del distrito el mejoramiento de la cobertura de las redes de telecomunicaciones en la zona Nor-oriental de la ciudad con el fin de mejorar la cobertura de las redes de internet banda ancha 3g 4g sector donde se proyecta el desarrollo urbano de la ciudad, y donde se presenta deficiencia de cobertura y fallas de señal que se presentan actualmente, generándose una debilidad frente a las telecomunicaciones.

Con el objetivo de suplir las necesidades básicas de comunicación y teniendo como pilar que el estado a través del ministerio de las tecnologías de la información y comunicaciones, en la ley 1341 del 2009, deberá garantizar el acceso y uso de las tecnologías de la información y comunicaciones a través del desarrollo, instalación y despliegue de infraestructura y /o sistemas que contribuyan a mejorar las capacidades tecnológicas del país.

Para tal situación la empresa Golden comunicaciones ofrece una alternativa, la cual consiste en un sistema y arquitectura de equipos para ampliar la cobertura de las comunicaciones de la manera más amigable, mitigada y con menor impacto ambiental, que busca la mejora de las tecnologías existentes en la zona a cero inversiones para el distrito de Barrancabermeja.

Estas unidades y sus instalaciones son consideradas por la empresa desarrolladora de infraestructura, para el servicio de telecomunicación GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, como estratégica, puesto que permiten y facilitan el acceso a los servicios de telecomunicaciones a las comunidades aledañas.

En este orden de ideas y ante la imposibilidad de satisfacer la totalidad de las necesidades con fuerza propia, es preciso que se busquen alternativas que permitan lograr dicho propósito, es asi como la suscripción de contratos de arrendamiento para la realización de actividades comerciales destinadas a la prestación de servicios bancarios, de alimentación, vestuario, entre otras, surge como una alternativa que permite que terceros suministren bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, usuarios y funcionarios públicos de AGUAS DE BARRANCABERMEJA SA ESP que se encuentran el sector.

Por lo anterior, se requiere entregar en calidad de arrendamiento un área residual así:

- Un área de 49M2, localizado dentro de la planta de tratamiento de AGUAS DE BARANCABERMEJA SA ESP.

2. ESTUDIOS DEL SECTOR.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 la entidad realizó la verificación de las condiciones de mercado y analizó la disposición de bienes inmuebles que suplan la necesidad de esta.

En tal sentido, se realizó el correspondiente estudio de necesidad y mercado, que efectúa la Dirección de Servicios Administrativos, el cual se anexa.

3. DETERMINACION DE CONDICIONES TÉCNICAS APLICABLES DE LA NECESIDAD

A continuación, se pone de presente, el informe técnico realizado por la secretaria de recurso fisco, conforme a las solicitudes y propuesta de la empresa GOLDEN COMUNICACIONES SAS:

Fecha del informe	17 Septiembre de 2025
Objeto	SOLICITUD DE VALORACIÓN DE UN AREA PARA AJUSTAR UN CANON DE ARRENDAMIENTO.
Ubicación	Transversal 48 # diagonal 65 barrio Boston planta de tratamiento y oficinas de GUAS DE BARANCABERMEJA SA ESP

coordenadas	Latitud: 7.076685° Longitud: -73.830315°

La porción de terreno objeto de estudio en la actualidad cuenta con:

- Un poste de acero galvanizado que mide hasta 42 metros de alto, 0.70m de diámetro en su base y 0.30 m en su copa, sobre la cual reposa un soporte en estructura metálica, en cual contiene las antenas de telecomunicaciones.
- Mantener en condiciones operativas y durante un tiempo de 10 años la infraestructura de torres y equipos, todos los costos de operación y mantenimiento corren por cuenta de la empresa.
- Mejora de la cobertura telefónica móvil, acceso y mejora en la red y datos de la planta de tratamiento de AGUAS DE BARANCABERMEJA SA ESP y el sector.
- Localización de sistemas de seguridad o para necesidades diferentes requeridas.
- Proyecto de cero inversiones para el DISTRITO DE BARRANCABERMEJA. Todos los costos de desarrollo, incluyendo los servicios públicos son a cargo de la empresa

IDENTIFICACION DE CARACTERISITICAS LEGALES

PROPIETARIO	N°	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE
	1	890201900-6	Distrito de Barrancabermeja
Título de propiedad	Escritura 1641 del 10/09/2015 notaria primera de Barrancabermeja Cesión de baldío urbano de la nación al municipio		
Matricula inmobiliaria	303-88745		
Cedula catastral	010602700002000		
Observaciones	Informe realizado para analizar la favorabilidad de la oferta presentada por GOLDEN COMUNICACIONES, empresa especializada en desarrollar infraestructura para comunicaciones en el país.		

4. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICIDADES.

4.1. Naturaleza del objeto.

La naturaleza contractual aplicable al presente proceso es,

Bienes	Servicios	Obras	Otros
			X

4.2. Tipología contractual.

La tipología contractual del presente proceso es,

Compraventa	Suministro	Obra	Consultoría	Prestación de servicios	Convenio	Arrendamiento	Otro
						X	

4.3. Objeto contractual.

"ENTREGAR EN TITULO DE ARRIENDO UN ESPACIO RESIDUAL DE 49M2 (7MX7M), UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA S.A ESP, EN LA TRANSVERSAL 48 # DIAGONAL 65 BARRIO EL BOSTON DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES"

4.4. Descripción técnica y específica del objeto a contratar.

De conformidad con las necesidades identificadas, se prevé un requerimiento técnico específico que deberá cumplir el bien inmueble objeto de este proceso, así:

4.4.1. Aspectos del bien inmueble

PROPIETARIO	N°	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE
	1	890201900-6	Distrito de Barrancabermeja
Título de propiedad	Escritura 1641 del 10/09/2015 notaria primera de Barrancabermeja Cesión de baldío urbano de la nación al municipio		
Matricula inmobiliaria	303-88745		
Cedula catastral	010602700002000		
Observaciones	Informe realizado para analizar la favorabilidad de la oferta presentada por GOLDEN COMUNICACIONES, empresa especializada en desarrollar infraestructura para comunicaciones en el país.		

4.5. Codificación UNSPSC.

Al presente proceso le aplica los siguientes códigos UNSPSC,

Código Segmento	Código Familia	Código Clase	Código producto
80- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	8013 – Servicios Inmobiliarios.	801315- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	80131502- arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

4.6. **DESTINACIÓN:** el espacio físico será destinado exclusivamente para la instalación de equipos de trasmisión de telefonía móvil con la empresa prestadora de servicios GOLDEN COMUNICACIONES en las ares descritas en el objeto del contrato, por lo tanto, no podrá ser cambiado, ni almacenar en él o permitir que se guarden sustancias o elementos explosivos perjudiciales, que afecten la seguridad y la presentación del inmueble.

PARÁGRAFO: los elementos necesarios para el desarrollo de la actividad propia del objeto del contrato sean instalación de antenas y/o equipos adicionales a los descritos en el presente estudio, que generen costos adicionales, deberán ser asumidos por el arrendatario.

4.7. **MEJORAS:** el arrendatario tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refiere la ley (artículo 2028 a 2030 del código civil) y no podrán realizar otras sin previo consentimiento de la secretaria de recurso físico.

PARAGRAFO: las partes contratantes manifiestan que las adecuaciones que se hagan con miras al funcionamiento del arriendo de un espacio físico en las INTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA SA ESP, para la instalación de equipos de trasmisión de telefonía móvil, de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en la propuesta, con la empresa prestadora del servicio de telecomunicaciones GOLDEN COMUNICACIONES, no tiene la calidad de mejoras.

4.8. Plazo de ejecución del contrato.

El contrato tendrá un plazo de ejecución de **DOCE (12) MESES**, contados a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio de este, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y de ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

4.9. Entrega del bien inmueble.

El ARRENDADOR, entregará el bien inmueble para su uso al arrendatario una vez se suscriba el acta de inicio del contrato.

4.10. Valor del contrato y forma de pago.

El arrendador se obliga con el distrito de Barrancabermeja, una vez se suscriba el acta de inicio entre este y el SUPERVISOR DEL CONTRATO de la siguiente manera: el valor total del presente contrato asiente a la suma de **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($31.705.068) MAS IVA**, cuyo canon de arrendamiento mensual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($2.642.089) MAS IVA**, los cuales deberán ser sustentados mediante orden de servicio emitida de forma anticipada por el contratista arrendatario dentro de los (5) primeros días de cada mes.
Con base en esa orden de servicio, el Distrito de Barrancabermeja, emitirá factura electrónica de venta, la cual deberá ser cancelada por el contratista arrendatario dentro los cinco (5) días siguientes a la presentación de la misma, dineros que deberán ser consignados en la cuenta de

ahorros No. **168058345** del banco Bogotá, a nombre del DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, copia del recibo deberá ser entregado en físico o a través de correo electrónico, al supervisor del contrato una vez se efectué la cancelación del canon de arrendamiento, para anexarlo al informe.

NOTA: el no pago oportuno del canon de arrendamiento autoriza al ARRENDADOR a cobrar intereses de mora correspondientes a la tasa máxima legal permitida.

4.11. Servicios públicos.

Se estableció que el consumo de los elementos y equipos instalados tienen medidor de energía independiente la cual factura a nombre de la empresa de telecomunicaciones GOLDEN COMUNICACIONES por lo cual se colocara en contacto con la empresa de energía con el fin de verificar el pago de servicios públicos y mantenimientos de la misma.

Parágrafo: el arrendatario se obliga a pagar las sanciones, costos y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago causadas por hechos imputables al arrendamiento.

4.12. Liquidación del contrato.

A la terminación del plazo de ejecución del contrato, las partes deben liquidar el contrato; Debido a que se trata de un contrato de ejecución sucesiva, es necesario llevar a cabo su liquidación. Esta liquidación puede ser bilateral o unilateral, según las circunstancias:

1. **Liquidación Bilateral:** Después de que finalice el plazo de ejecución del contrato, ambas partes (el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA como arrendador y el ARRENDATARIO) se podrá realizar una liquidación bilateral en los siguientes cuatro (4) meses. Durante este período, se proyectará el acta de liquidación bilateral, y el ARRENDATARIO deberá aceptarla total o parcial y/o rechazarla. Si hay modificaciones, deberá presentarlas.

2. **Liquidación Unilateral:** Si no se logra la liquidación bilateral en el plazo establecido, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA puede proceder con la liquidación unilateral. El DISTRITO expedirá un requerimiento al ARRENDATARIO con la respectiva proyección del acto de liquidación bilateral, en el cual tendrá un término de diez (10) días hábiles para lograr la liquidación bilateral. Si el ARRENDADOR no responde, se aplicará la liquidación unilateral mediante acto administrativo debidamente motivado. El ARRENDADOR será notificado del acto administrativo en los términos previstos en el artículo 54 y 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el artículo 9 y 10 de la Ley 2080 de 2021, o norma que resulte aplicando.

   Para todos los efectos se aplicará lo dispuesto sobre liquidación contractual conforme lo indicado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, artículo 60 de la Ley 80 de 1993, o normas concordantes, así como en los términos que para tal efecto recomiende la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

4.13. Obligaciones aplicables.

4.13.1. Obligaciones del arrendador.

4.13.1.1. Obligaciones generales.

Son obligaciones generales aplicables las siguientes,

En general son obligaciones del ARRENDADOR: 1) Entregar a la ARRENDATARIO en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento, 2) Librar al ARRENDATARIO de toda perturbación u obstaculización en el uso y goce del bien arrendado. 3) Recibir el Pago del canon mensual del contrato de arrendamiento. 4) el Distrito de Barrancabermeja podrá efectuar a través del supervisor del contrato revisiones periódicas de orden, aseo y/o salubridad de los dispositivos electrónicos informados anticipadamente e Infraestructura usados en el servicio ofrecido por el ARRENDATARIO cuando lo estime pertinente. 5) Las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato.

4.13.2. Obligaciones del arrendatario.

En general, son obligaciones del ARRENDATARIO, 1. Recibir el bien inmueble objeto de este contrato en el estado en que se encuentre, mediante acta suscrita por las partes en las fechas establecidas. 2. Restituir el inmueble a la finalización del contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones en las que le fue entregado y conforme el inventario, salvo el deterioro normal proveniente del tiempo. 3. El ARRENDATARIO se compromete a pagar o cancelar los cánones mensuales de arrendamiento de conformidad con lo estipulado en el contrato una vez radicada la factura por parte del ARRENDADOR. 4. No cambiar la destinación del inmueble, ni cederlo, ni subarrendarlo, ni guardar en él o permitir que se guarden sustancias explosivas o perjudiciales que afecten la seguridad del área o la salubridad del ambiente. 5. Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien inmueble arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por el ARRENDADOR. 6. El ARRENDATARIO se obliga a responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado y sus alrededores 7. El ARRENDATARIO se obliga establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipos, sin violar las políticas de seguridad de las INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA S.A ESP, la cual no será responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar a bordo del inmueble. 8. En materia de responsabilidad civil extracontractual el ARRENDATARIO será el único responsable frente a terceros por perjuicios causados en desarrollo de su actividad comercial durante la ejecución de este contrato. 9. El ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños que se ocasionen a bordo de las INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA S.A ESP, por parte de los empleados que tenga a su cargo. 10. El ARRENDATARIO se compromete a entregar al personal los elementos de seguridad industrial personal bajo su cargo y acorde a la actividad a desarrollar. 11. El ARRENDATARIO debe entregar al personal a su cargo, elementos (Dotación - Escarapelas), los cuales debe portar a bordo de la unidad que los identifique. 12. Acatar todas las instrucciones impartidas por el ARRENDADOR, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones de las INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARRANCABERMEJA S.A ESP. 13. Adecuar las instalaciones para el manejo operativo y logístico de su actividad. Las adecuaciones necesarias para el desarrollo del objeto contractual, son y corren a riesgo y responsabilidad técnica y económica del Arrendatario. 14. El ARRENDATARIO se obliga a las demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas, tanto en la legislación civil y establecidas en la invitación o pliego. 15. En caso de que el ARRENDATARIO llegare a requerir una altura mayor del mástil, a la establecida, el proveedor de redes y servicios de telecomunicaciones o la empresa que instale, opere y/o controle directa o indirectamente la infraestructura de telecomunicaciones, deberá presentar un estudio técnico que lo justifique, con el fin de poder garantizar la seguridad de la infraestructura instalada y los requisitos exigidos por la Aeronáutica Civil. 16. El ARRENDATARIO se obliga a pintar los mástiles de forma que la solución a adoptar sea aquella terminación que mejor mimetice y se adecue al entorno en el que se encuentra. 17. El ARRENDATARIO deberá cancelar de manera oportuna el canon de arrendamiento dentro de los 05 primeros días del mes y demás valores agregados. 18. El ARRENDATARIO deberá destinar el área recibida en arrendamiento exclusivamente para el fin acordado entre las partes.19. Observar las exigencias y requerimientos que el arrendador le haga por escrito en un plazo no mayor a 5 días. 20. Ejecutar y cumplir el objeto del contrato. 21 permitir la supervisión por parte del arrendador. 22. Cumplir con las normas de seguridad establecidas, así como también tener en cuenta los trámites necesarios para el ingreso de material. 23. Mantener en perfecto estado de conservación y aseo lo arrendado. Acorde con las exigencias del Arrendador. 24. El ARRENDATARIO responderá por los daños que se le puedan causar a los bienes de las INSTALACIONES DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS DE BARANCABERMEJA SA ESP y/o terceros con ocasión a la ejecución del contrato. 25. Acatar todas las órdenes e instrucciones impartidas por el Arrendador, encaminadas a mantener el orden y la seguridad dentro de las instalaciones. 26. Todas las demás obligaciones que deba cumplir en calidad de arrendatario según las normas civiles, comerciales y lo regulado en la Ley 80 de 1993 y demás decretos reglamentarios. 27.El ARRENDATARIO queda obligado a afiliar, de ser procedente de conformidad con la legislación respectiva, a sus propios empleados a un sistema de seguridad social, normatividad que se entiende incorporada al presente contrato. 28. El ARRENDATARIO queda obligado a mantener actualizado las certificaciones de trabajo en altura de sus propios empleados acuerdo a la normatividad vigente. 29. El ARRENDATARIO deberá asumir el costo de los espacios que deban ser acordonados para la realización del mantenimiento. 30. El ARRENDATARIO está obligado en garantizar que el personal que ingrese

al área arrendada cuente con la adecuada dotación de equipos de seguridad industrial, al igual que cuente con las certificaciones vigentes necesarias para realizar los trabajos a que haya lugar. 31. El ARRENDATARIO deberá estar a paz y salvo en las obligaciones contractuales con el DISTRITO DE BARRANCABERMEJA para la firma del contrato. 32. Todas las adecuaciones de las que trata las obligaciones del arrendatario anteriormente descritas, hacen parte del funcionamiento para la instalación de equipos de transmisión de telefonía móvil con la empresa prestadora servicio de telecomunicaciones GOLDEN COMUNICACIONES S.A.S, estas van por cuenta del arrendatario y por lo tanto no tienen la calidad de mejoras.

4.14. Multas y cláusula penal.

Al contrato le aplicará,

4.14.1. Multas.

En caso de incumplimiento a las obligaciones del proponente derivadas de las propuestas presentadas, y que se constituyan en el contrato, el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR) previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, podrá imponer multas por las siguientes causales:

1. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar las actividades, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al ARRENDATARIO, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo. 2. Por mal manejo o incorrecta inversión del anticipo, en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor desembolsado por concepto de anticipo. 3. Por mal manejo o incorrecta inversión del pago anticipado, en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor desembolsado por concepto de pago anticipado. 4. Por cambios en las especificaciones, sin previa autorización del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR), en equivalencia del dos por ciento (2%) del valor total del contrato, lo cual no exonera al ARRENDATARIO de la obligación de realizar la obra según lo estipulado en el contrato. 5. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a constituir a tiempo la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor total del contrato. 6. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a prorrogar la garantía de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, en equivalencia del uno por ciento (1%) del valor del contrato. 7. Por cada día de retraso en la entrega de bienes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 8. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. 9. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los informes pactados o que se le requieran, dentro del plazo establecido para el efecto, en equivalencia del cero cinco por ciento (0.5%) del valor total del contrato. sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo.

4.14.2. Cláusula penal.

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial a las obligaciones del ARRENDATARIO derivadas del presente contrato, previo el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, este, deberá pagar al DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR), a título de indemnización, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato.

El valor pactado en la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA adeude al ARRENDATARIO con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

5. SEGUIMIENTO, CONTROL Y VIGILANCIA.

El control y seguimiento del contrato se efectuará a través del **DIRECTOR DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS,** o quien haga sus veces, sin que esto implique el Ordenador del Gasto de la entidad no pueda efectuar cambio, variación y/o remoción del supervisor del contrato, lo cual será efectuado por parte del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDATARIO) mediante comunicación escrita al nuevo supervisor y al ARRENDATARIO, sin que para ello sea requerido la modificación del contrato.

En todo caso, quien ejerza la supervisión, responderá por los hechos omisiones que le fueren imputables en los términos previstos en los artículos 82, 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y en los términos previstos en el Decreto 125 de 2015 o norma territorial que le resulte aplica; y tendrá entre otras las siguientes obligaciones:

1. Resolver las consultas que formule el ARRENDATARIO haciéndole las observaciones que estime convenientes.
2. Suscribir y aprobar juntamente con el ARRENDATARIO el acta de inicio del contrato, acta de suspensión y reinicio del plazo de ejecución del contrato cuando a ello hubiere lugar.
3. Solicitar al ordenador del gasto la modificación al contrato justificada, si hubiere necesidad.
4. Elaborar informes de supervisión y demás documentos que se requieran durante la ejecución del contrato.
5. Velar por el cumplimiento del objeto contractual.
6. Informar al representante legal de la entidad contratante sobre la ocurrencia de incumplimientos por parte del ARRENDATARIO.
7. Requerir al ARRENDATARIO para la reparación y/o mantenimiento del bien inmueble dado en arriendo cuando sea requerido.
8. Expedir las constancias de cumplimiento del objeto contractual.
9. Informar al representante legal de la entidad contratista sobre el desarrollo del objeto contractual.
10. Velar por que se mantengan vigentes las garantías que amparen el contrato, siempre y cuando sea requerido.
11. Aplicar en forma estricta las medidas de control para que el ARRENDATARIO cumpla con los aportes a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones en los términos de la Ley 789 de 2002, Ley 1607 de 2012, Ley 1955 de 2015 y las demás normas aplicables, decretos reglamentarios y demás normas concordantes.
12. Ejercer un control integral sobre el desarrollo del contrato, para lo cual podrá, en cualquier momento, exigir al ARRENDATARIO la adopción de medidas para mantener, durante la ejecución del contrato, las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración de este.
13. Ordenar al ARRENDATARIO la corrección, en el menor tiempo posible, de los desajustes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.
14. Viabilizar las suspensiones, aclaraciones, adiciones, modificaciones y prórrogas del contrato según aplique.
15. Requerir al ARRENDATARIO para la liquidación bilateral del contrato.
16. Proyectar el acta de liquidación bilateral y/o unilateral del contrato según aplique.
17. Informar al representante legal del DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR) y al Área Jurídica, cuando el ARRENDATARIO no concurra al llamado de liquidación bilateral del contrato, o no acepte suscribir el acta de liquidación bilateral proyectada.
18. Ordenar los pagos de los servicios públicos domiciliarios a que haya lugar por la utilización del bien inmueble, así como de las cuotas de administración ordinarias si a ello hubiese lugar.
19. Las demás que le sean aplicable por la naturaleza del objeto y contrato mismo.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN, FUNDAMENTOS NORMATIVOS Y JUSTIFICACIÓN.

6.1. Modalidad de selección.

Licitación Pública	Selección Abreviada		Concurso de Méritos		Directa
	M. Cuantía	S. Inversa	Precalificación	Abierto	
					X

6.2. Fundamentos normativos.

El proceso de selección y el contrato que llegare a suscribirse como resultado del mismo, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por el Decreto 1082 de 2015, Ley 1474 de 2011, Ley 1150 de 2007 y demás disposiciones legales que la complementen, modifiquen o reglamenten.

6.3. Justificación de la modalidad de selección.

Teniéndose en cuenta el objeto de este contrato y del tipo del mismo, este será un contrato de arrendamiento el cual le aplican las disposiciones contenidas en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, así como de la determinación contenida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, siendo claro que la modalidad de selección será la modalidad de 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 de compra y contratación pública. (decreto 1510 de 2013, articulo 83).

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN E INMUEBLE QUE SATISFACE LA NECESIDAD.

7.1. Valor estimado del contrato.

El valor del contrato se ha estimado presupuestalmente por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($31.705.068) MAS IVA**, cuyo canon de arrendamiento mensual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($2.642.089) MAS IVA**.

En tal sentido, el valor del contrato se justifica en el estudio de mercado realizado por la Dirección de Servicios Administrativos, en la que se establecieron los valores mínimos y máximos a pagar por el ARRENDATARIO.

7.2. Imputación presupuestal.

El presente estudio previo no genera erogación presupuestal

7.3. Bien inmueble que satisface la necesidad.

Área solicitada y valor de la oferta

PROPIETARIO	**N°**	**IDENTIFICACIÓN**	**NOMBRE**
	1	890201900-6	Distrito de Barrancabermeja
Título de propiedad	Escritura 1641 del 10/09/2015 notaria primera de Barrancabermeja Cesión de baldío urbano de la nación al municipio		
Matricula inmobiliaria	303-88745		
Cedula catastral	010602700002000		
Área	Espacio residual de 49 m2 (7mx7m), localizado en la Transversal 48 # diagonal 65 barrio Boston PLANTA DE TRATAMIENTO DE BARRANCABERMEJA SA ESP		
Valor de la oferta	GOLDEN COMUNICACIONES ofrece un canon mensual es de **DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE($ (2.642.089) MAS IVA**		
Valor m2	De acuerdo a la oferta presentada el metro cuadrado tiene un valor de **$51.297**.		

8. CLÁUSULAS ADICIONALES APLICABLES.

8.1 MODIFICACIÓN E INTERPRETACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: Resultan aplicables los principios de terminación, modificación e interpretación unilaterales establecidos en los artículos 15 y 16 de la ley 80 de 1993.

Para la modificación e interpretación unilateral del contrato el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** remitirá a través de la Supervisión del contrato los oficios y/o documentos necesarios en los que se sustente la propuesta de modificación o interpretación del contrato, esto en garantía del debido proceso.

Si en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación electrónica de esta solicitud, no se efectúa manifestación positiva, negativa o con observaciones de lo presentado para la modificación o interpretación del contrato o sus cláusulas, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA** lo hará de manera unilateral, decisión esta de modificación que se realizará mediante acto administrativo motivado el cual se le notificará a través de medios electrónicos al ARRENDATARIO para el ejercicio de sus derechos en los términos previstos.

8.2 CESIÓN: El ARRENDATARIO no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente contrato sin la autorización previa y por escrito del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)**.

Si el ARRENDATARIO es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el ARRENDATARIO se obliga a informar oportunamente al **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** de esta y solicitar su consentimiento.

Si la operación pone en riesgo el cumplimiento del contrato, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** exigirá al ARRENDATARIO, sus socios o accionistas una garantía adicional a la prevista en el presente contrato. Si el ARRENDATARIO, sus socios o accionistas no constituyen la garantía adicional, el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** puede válidamente oponerse ante la autoridad correspondiente a la operación de fusión, escisión o cambio de control.

8.3 FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: Las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente contrato, cuando el incumplimiento sea el resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor o caso fortuito debidamente invocados y constatados de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

8.4 SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las controversias o diferencias que surjan entre ARRENDATARIO y el **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra parte la existencia de una diferencia y la explique someramente.

Para tales efectos se convocará al Comité de Conciliaciones del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR)**.

Las controversias que no puedan ser resueltas en forma directa, entre las partes, se resolverán empleando una o varias de las siguientes opciones:

1. La Amigable Composición, si la controversia versa sobre aspectos técnicos.
2. La Transacción Extrajudicial, si se dan los presupuestos del artículo 2469 del Código Civil.
3. La Conciliación Prejudicial, de manera principal o en forma supletiva de la amigable composición en los términos establecidos en la ley 2220 del 2022.
4. Por Tribunal de Arbitramento, previa solicitud de alguna de las partes, que se regirá por las normas vigentes sobre la materia sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 80 de 1993.

El acuerdo a que lleguen las partes contratantes en cualquiera de los mecanismos utilizados es de obligatorio cumplimiento para ellas y presta mérito ejecutivo; en consecuencia, cualquier de las partes puede exigir su cumplimiento en un proceso ejecutivo.

9. CRITERIOS DE SELECCIÓN- REQUISITOS HABILITANTES.

Son documentos requeridos para el proceso,

9.1 Documentos requeridos.

DOCUMENTOS REQUERIDOS	APLICA	
	SI	NO
1. Presentación de oferta con aceptación de las condiciones	X	
2. Documento de identidad de representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante.	X	
3. Libreta Militar o Definición De Situación Militar - NO Aplica Para Hombres Mayores De 50 Años ni mujeres (Artículo 111 Del Decreto Ley 2150 De 1995)	X	
4. CERTIFICADO - Existencia y Representación Legal - (si es persona jurídica o natural comerciante)	X	
5. Documento que acredite la competencia y facultad del representante legal para suscripción de contratos, o en su defecto el acta o documento del respectivo consejo u órgano social que permite la suscripción de contratos.	X	
6. Registro Único Tributario – R.U.T.	X	
7. CERTIFICADO - Antecedentes Disciplinarios de la persona jurídica, (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
8. CERTIFICADO - Antecedentes Disciplinarios del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante - (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
9. CERTIFICADO - Antecedentes Fiscales de la persona jurídica- (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
10. CERTIFICADO - Antecedentes Fiscales del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante. (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
11. CERTIFICADO - Antecedentes Judiciales (pasado judicial) del representante legal de la persona jurídica o de la persona natural comerciante. (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
12. CERTIFICADO - REGISTRO DE DEUDORES ALIMIENTARIOS MOROSO - REDAM (vigencia de 3 meses - Ley 2097 de 2021)	X	
13. CERTIFICADO - DELITOS SEXUALES CONTRA MENOR DE 18 AÑOS - (Ley 1918 de 2018 reglamentada por el decreto 753 de 2019)	X	
14. CERTIFICADO - REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS -RNMC- (fecha expedición inferior a 30 días calendarios)	X	
15. CERTIFICACION – en donde se acredite el pago de aportes en seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y parafiscales a través de certificado suscrito por el Representante Legal y/o Revisor Fiscal, con el soporte de la planilla de pagos de los últimos 6 meses de la persona jurídica o natural comerciante.	X	
16. Cedula del Contador y/o Revisor Fiscal, Tarjeta Profesional y Certificado de Antecedentes (vigencia de 3 meses), del profesional que emita la Certificación anteriormente mencionada.	X	
17. Certificado de libertad y tradición del bien inmueble (fecha expedición inferior a 30 días calendarios).	X	

10. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación en los pliegos de condiciones o su equivalente. De conformidad a lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 las entidades deben efectuar los análisis de riesgos inherentes al bien, producto a adquirir ello basado en el sector al que pertenecen, esto como criterio aplicable durante la etapa de planeación, lo cual inclusive se encuentra así incluido en el numeral 6° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 ídem.

Al respecto, se señala que Colombia Compra Eficiente a través del Manual M-ICR-01 estableció el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, estableciendo a su vez la matriz propia que le resulta aplicable.

Respecto de los riesgos en la contratación, establece el Manual M-ICR-01 que,

> "Las Entidades Estatales para reducir la exposición del Proceso de Contratación frente a los diferentes Riesgos que se pueden presentar, debe estructurar un sistema de administración de Riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (a) los eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato como resultado del Proceso

de Contratación; (b) los eventos que alteren la ejecución del contrato; (e) el equilibrio económico del contrato; (d) la eficiencia del Proceso de Contratación, es decir, que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y (e) la reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio. Un manejo adecuado del Riesgo permite a las Entidades Estatales: (i) proporcionar un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con el Proceso de Contratación; (ii) mejorar la planeación de contingencias del Proceso de Contratación; (iii) incrementar el grado de confianza entre las partes del Proceso de Contratación; y (iv) reducir la posibilidad de litigios; entre otros."

En tal sentido, y para efectos de administrar los riesgos y de minimizar su ocurrencia, la entidad debe efectuar un análisis correspondiente a, "1. Establecer el contexto en el cual se adelanta el Proceso de Contratación. 2. Identificar y clasificar los Riesgos del Proceso de Contratación. 3. Evaluar y calificar los Riesgos. 4. Asignar y tratar los Riesgos. 5. Monitorear y revisar la gestión de los Riesgos".

10.1 Tipos de riesgos.

Se entiende que constituyen riesgos asociados a la contratación todos aquellos eventos que pueden generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un contrato. El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales.

Dentro de la obligación que tiene la entidad de realizar un análisis que incluya la tipificación, valoración y asignación de riesgos previsibles involucrados en la contratación según lo dispone el artículo 4° Ley 1150 de 2007, la clasificación de riesgos contenida en el documento Conpes 3714 de 2011, y atendiendo las recomendaciones contenidas en el Manual Guía para la Identificación y Cobertura del Riesgo publicado por Colombia Compra Eficiente, tenemos la siguiente valoración de riesgos asociados al proceso de contratación:

N°	Riesgo	Definición
1	Económicos	Son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros
2	Sociales o Políticos	Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Por ejemplo, los paros, huelgas, actos terroristas, etc.
3	Operacionales	Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes
4	Financieros	Son (i) el riesgo de consecución de financiamiento o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos tales como: plazos, tasas, garantías, refinanciaciones, etc.
5	Regulatorios	Son los derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato el equilibrio contractual. Por ejemplo, cambios en las tarifas, mercados regulados, cambios en los regímenes especiales (regalías, pensional)
6	De la naturaleza	Son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo: temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros
7	Ambientales	Son los derivados de las obligaciones legales reglamentarias de carácter ambiental, así como de licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control entre otras
8	Tecnológicos	Son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica

10.2 Probabilidad.

Al respecto dispone el Manual M-ICR-01 de Colombia Compra Eficiente que los riesgos se deben clasificar según su probabilidad determinándose estos como,

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

10.3 Impacto.

Al respecto dispone el Manual M-ICR-01 de Colombia Compra Eficiente que el impacto de los riesgos los cuales se deben valorar según el impacto que tienen estos de ocurrir, determinándose en su aspecto cualitativo y cuantitativo según el caso, así,

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

10.4 Asignación.

Realizada la evaluación y calificación de los riesgos asociados al proceso de contratación, debe establece la asignación del mismo, ya sea a una de las partes contratantes en su totalidad, o compartido entre las mismas; el riesgo será asignado a la parte que pueda enfrentarlo en mejor forma, sea por su experiencia, conocimiento o papel dentro de la ecuación contractual.

10.5 Mitigación.

La mitigación del riesgo hace referencia al tratamiento para evitar o reducir su probabilidad; tratamiento que implica la adopción de medidas para tratarlo y minimizarlo, en esta labor debe darse un monitoreo permanente a cargo de la entidad para tomar las medidas contingentes necesarias. Según la categoría del impacto que pueda producir el riesgo, así será la medida o acción de mitigación del mismo; el monitoreo estará a cargo del Supervisor.

10.6 Matriz que identifica los riesgos asociados a la contratación.

Se anexa matriz de análisis de riesgos y análisis del riesgo.

10.7 Cobertura del riesgo.

El cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de la entidad con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuesta la entidad, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas o subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos del Decreto 1082 de 2015.

Las garantías que los oferentes o contratistas pueden otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son: Contrato de seguro contenido en una póliza, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria.
Una vez firmado en el contrato, el CONTRATISTA constituirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, el CONTRATISTA constituirá y subirá a la plataforma del SECOP II https://community.secop.gov.co/STS/Users/Login/Index?SkinName=CCE) una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, en los términos del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, por medio del cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública, TITULO III "Garantías", la cual consistirá en pólizas expedidas

por compañías de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia; en garantías bancarias; o en cualquier otro mecanismo de cobertura del riesgo, autorizados por el reglamento de seguros a nivel nacional, emanadas por personas jurídicas legalmente establecidas en el país, a favor del **DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA NIT:** 890201900-6, Dentro de los tres (03) días siguientes a la suscripción del contrato, con los siguientes amparos:

a. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Por un valor equivalente al treinta por ciento (**30%**) del valor total del contrato, vigente por el plazo de ejecución del mismo.

b. RESPONSABILIDAD CIVIL FRENTE A TERCEROS: Por **200 SMLMV**, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En la póliza deberá constar expresamente que se ampara el cumplimiento del contrato, el pago de las multas y de la penal pecuniaria convenidas. En todo caso, el ARRENDATARIO deberá reponer la garantía, cuando el valor de la misma se vea afectado por razón de los siniestros presentados, dentro de los cinco (05) días calendario siguientes a la notificación del acto que deje en firme la sanción correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las pólizas no expirarán por falta de pago de la prima o revocatoria unilateral.

Amparo	Aplica	Cuantía	Vigencia	Etapa pre	Etapa cont.	Etapa post
Seriedad de la oferta	No					
Buen manejo del anticipo	No					
Devolución pago anticipado	No					
Cumplimiento	SÍ	30% del valor del contrato.	Plazo del contrato y 6 meses más		X	X
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones.	No					
Calidad del servicio	No					
Estabilidad y calidad de la obra	No					
Responsabilidad civil extracontractual	SI	200 SMLMV	Plazo del contrato		x	

11. CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS.

El DISTRITO ESPECIAL DE BARRANCABERMEJA (ARRENDADOR) para la elaboración del presente documento, cumplió previamente con el deber de hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación en los términos previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

De esto, en un documento aparte se abordarán las temáticas correspondientes al análisis del sector, estudio de marcado y demás que le son aplicables.

JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA
Director de Servicios Administrativos
Del Distrito de Barrancabermeja

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó aspectos jurídicos	Krishna I. Guerrero R. – Abg. Ext. D.S.A		Septiembre de 2025
Proyectó aspectos contables y financieros	Yessica Martínez M – Contadora Ext. D.S.A.		Septiembre de 2025
Aprobó	Dr. José Miguel Quintana Zapata- D.S.A.		Septiembre de 2025
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			