



CONTEXTO DE ANÁLISIS DE RIESGO DE ESTUDIO PREVIO

Objeto del Proceso de Contratación	Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1.
Participes del Proceso de Contratación	DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACIÓN DE MEDELLIN - CONGREGACIÓN MISIONERA SIERVAS DE SAN JOSÉ.
Ciudadanía que se beneficia del Proceso de Contratación:	OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO (845) ESTUDIANTES DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1 SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 2.
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 \$ 95.349.768, toda vez que son recursos ordinarios para la vigencia 2026. 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	Se ejecutará en El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, el cual cuenta con buenas condiciones para la ejecución del objeto del contrato.
El entorno socio-ambiental	Es adecuado y no presenta ningún tipo de situaciones anómalas en su entorno.
Las condiciones políticas	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	Código Civil: Artículo 1973, 1974 y 1981. Ley 80 de 1993: Artículos 13 y 40. Ley 1150 de 2007.
Experiencia propia y de otras entidades estatales en Procesos de Contratación de este tipo	El proceso de contratación para los servicios de arrendamiento es realizado periódicamente por diferentes entidades del Estado. La CONGREGACIÓN MISIONERA SIERVAS DE SAN JOSÉ tiene experiencia amplia y suficiente para atender las necesidades del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín referente al objeto contractual.
La suficiencia del presupuesto oficial del Proceso de Contratación	El presupuesto está definido para atender las necesidades planteadas en el estudio previo en lo referente al plazo y a las especificaciones técnicas.

Matriz de Riesgos Previsibles

Número de Estudio Previo: 41178

Objeto: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1.

Diligenció: JAVIER ANDRÉS CARO ARISTIZÁBAL

														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	Etapas	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/Control es a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?		
1	Venta del inmueble arrendado	Específico	Externo	4. Ejecución	Riesgos Operacionales	Venta del inmueble arrendado	1. Pleito entre las partes. 2. Terminación anticipada del contrato. 3. Búsqueda de nuevo inmueble. 4. Sobrecostos administrativos para la Entidad.	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Estipulación contractual que requiera al Contratista para que garantice el cumplimiento del plazo total del contrato.	1	2	3	Riesgo bajo	NO	Dependencia a cargo de la contratación y Supervisor del Contrato	31/01/2026 Fecha estimada inicio de ejecución	30/01/2027 Fecha estimada terminación de ejecución	Estudio de documentos			
2	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	Contratista	Abarcar un análisis 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	NO	Dependencia a cargo de la contratación y Supervisor del Contrato	31/01/2026 Fecha estimada inicio de ejecución	30/01/2027 Fecha estimada terminación de ejecución	Estudio de documentos			
3	Se requieren adecuaciones, modificaciones y/o ajustes adicionales de obras menores y/o mobiliario, después de recibido a conformidad	Específico	Externo	4. Ejecución	Riesgos Operacionales	Necesidad de realizar intervenciones posteriores a la recepción del bien o servicio, debido a condiciones no previstas inicialmente.	Adición de recursos para el reconocimiento económico de los mayores valores generados por los adicionales requeridos.	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Establecer acuerdos de nivel de servicio con el Contratista, que permita definir el alcance de las actividades adicionales (obras menores y/o mobiliario) que se deban atender con ocasión de la ejecución del contrato.	2	1	3	Riesgo bajo	SI	Supervisor	31/01/2026 Fecha estimada inicio de ejecución	30/01/2027 Fecha estimada terminación de ejecución	Informes de avance	Trimestral		

Matriz de Riesgos Previsibles

Número de Estudio Previo: 41178

Objeto: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1.

Diligenció: JAVIER ANDRÉS CARO ARISTIZÁBAL

■ 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	Valoración del Riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	Retrasos en la atención de las reparaciones necesarias y reposiciones de bienes muebles	Específico	Externo	4. Ejecución	Riesgos Operacionales	Demoras en la respuesta a fallas o necesidades de reposición de bienes, afectando la continuidad del servicio.	Suspensión temporal o definitiva del contrato.	3	4	7	Riesgo alto	Contratista	Establecer de forma precisa los tiempos de respuesta frente a requerimientos por reparaciones bien sea locativas a que está obligado el arrendador y/o por reposiciones que también están a su cargo.	2	4	6	Riesgo alto	SI	Supervisor	31/01/2026 Fecha estimada inicio de ejecución	30/01/2027 Fecha estimada terminación de ejecución	Informes de avance	Trimestral

Comité de Estructuración y Evaluación Contractual,

Nombre: Luis Alfonso Reyes Álvarez
Técnico

Nombre: George Skelly Morales
Logístico

Nombre: Diego Andrés Oquendo
Jurídico