PLANEACIÓN ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

De conformidad con lo consagrado en los numerales 7 y 12 del Art. 25 del Estatuto Contractual (Ley 80 de 1993), y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del decreto 1082 de 2015 se elabora el presente documento de ESTUDIOS PREVIOS acompañado de los documentos necesarios, con el fin de adelantar la correspondiente contratación, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

CAPITULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1. Banco de Proyectos:	*SS-EDU-060* *BPIN 2024258430020*
1.2. Fecha de elaboración del estudio previo:	*DIECISÉIS (16) DE ENERO DEL 2026*
1.3 Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo	*DANIEL HUMBERTO AREVALO SIERRA*
1.4. Dependencia Solicitante:	*SECRETARIO DE SALUD*
1.5. Tipo de Contrato	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
1.6. Objeto del contrato	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE UBATE, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: VEREDA SUCUNCHOQUE SECTOR SAN LUIS, DENOMINADO LOTE EL REMIENDO, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 162 DEL 16-03-1955 DE LA NOTARÍA 2 DE UBATÉ, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 172-60930 Y LA CÉDULA CATASTRAL No. 000000010037000

CAPITULO 2. DESCRIPCIÓN TECNICA

2.1. La descripción de la necesidad

La Constitución Política de la República de Colombia en su Artículo 2, determina como fines del Estado los de servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en ella; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

En el mismo sentido, la Constitución Política en su artículo 311 establece que es el Municipio la Entidad fundamental de la división político administrativa y en tal medida le impone como su responsabilidad "(…) *la prestación de los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes* (…)".

El Municipio de Ubaté cuenta con cinco Instituciones Educativas de carácter público, entre las cuales se encuentra la Institución Educativa Departamental Bruselas, que cuenta con las siguientes sedes en el área rural:

- San Luis Varones
- Ojo de Agua
- Agua Colorada
- Puerto Santo
- Apartadero

- San Luis Niñas.

Esta última sede viene funcionando históricamente en la vereda Sucunchoque, sector San Luis, en la cual se cuenta con los grados de transición y primaria, logrando una cobertura promedio de 46 estudiantes.

El municipio de Ubaté, debe ofrecer unas instalaciones físicas que cumplan los requisitos necesarios para incrementar el acceso a la educación con calidad en el sector rural y donde se garantice este derecho desde preescolar hasta media, de igual manera, se busca promover la permanencia de niños, niñas y jóvenes en el sistema educativo y mejorar la pertinencia de la educación para las comunidades rurales y sus poblaciones escolares con el fin de elevar y mejorar la calidad de vida de la población rural.

El inmueble en donde se desarrollan dichas actividades es un predio de propiedad de LA CONGREGACIÓN DE HERMANAS TERCIARIAS CAPUCHINAS DE LA SAGRADA FAMILIA PROVINCIA MADRE DEL BUEN PASTOR, el cual cuenta con las instalaciones necesarias e idóneas dirigidas a la satisfacción de la necesidad, tal como se ha provisto en anteriores vigencias, constando de 6 aulas de clase, 2 baterías de baños, 1 restaurante escolar, 1 deposito, 1 salón de teatro, 1 salón de informática, 1 oficina y 1 cancha múltiple.

El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Ubaté, en la siguiente dirección: Vereda Sucunchoque Sector San Luis, denominado lote el remiendo, descrito en la escritura pública NO. 162 DEL 16-03-1955 De La Notaría 2 De Ubaté, con la matrícula inmobiliaria No. 172-60930 y la cédula catastral No. 000000010037000.

Teniendo en cuenta que el municipio no cuenta con un inmueble en el cual se garantice el derecho a la educación en el sector de San Luis, se hace necesario la celebración del mencionado contrato, buscando proteger los derechos de los niños, niñas y jóvenes. Dado que la I.E.D. Bruselas no cuenta con un inmueble para albergar a los alumnos de la sede San Luis Niñas, realizará el arrendamiento de una sede para que ellos reciban sus clases y realicen sus actividades académicas normalmente.

En conclusión, el contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Para el caso, esta aplicabilidad concuerda con las necesidades contractuales ligadas al cumplimiento de metas y proyectos del Plan de Desarrollo.

Una vez revisado el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad aprobado para la vigencia 2026, se puede observar que esta contratación se encuentra descrita y publicada en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública www.colombiacompra.gov.co. El cual hace parte del Plan de Desarrollo Municipal “Ubaté Somos Todos 2024-2027”.

2.2. Fundamentos jurídicos de la necesidad

PRINCIPIO DE PLANEACIÓN: *Se procede a realizar el presente estudio previo en cumplimiento del Principio de Planeación de la Contratación y en acatamiento a lo señalado en el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, que desarrolla lo previsto en los numerales 7º y 12 del Artículo 25 de la Ley*

80 de 1993, como justificación de la necesidad de realizar proceso de selección para la escogencia de un contratista.

DESCRIPCIÓN DEL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL:
La Constitución Política de la República de Colombia en su Artículo 209, determina que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

*En la misma dirección el Artículo 3º de la Ley 80 de 1993, establece los Fines de la Contratación Estatal al decir: **"**Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines **(…)."***

En ese sentido los Municipios, tal y como lo establece la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, deben concretizar tal precepto constitucional a través de la adopción de planes y programas que garanticen además del mandato superior, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. La recién citada Ley así como el conjunto de la legislación nacional imponen a los entes territoriales obligaciones específicas a efecto de prestar adecuadamente los servicios públicos a ellos encomendados, lograr las finalidades propias del Estado Social de Derecho y en fin servir a la comunidad.

RELACIÓN ESTRATÉGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON EL PLAN DE DESARROLLO.

El Acuerdo No. 02 de dos mil veinticuatro (2024), por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal "Ubaté Somos Todos 2024-2027" se encuentra el **Sector: 22** Educación **Programa:** 2201 Calidad, cobertura y fortalecimiento de la educación inicial, prescolar, básica y media. **Subprograma:** 0700 Intersubsectorial Educación. **No actividad del Plan de acción**: 2. Arrendamiento Hermanas Capuchinas. **Meta: 56**. Desarrollar una estrategia anual para el funcionamiento de las IED mediante el pago de arrendamiento y /o servicios públicos.

La Alcaldía Municipal de Villa de San Diego de Ubaté, tiene claro que la celebración del mencionado contrato se hace necesaria ya que se debe ofrecer unas instalaciones físicas que cumplan los requisitos necesarios para incrementar el acceso a la educación con calidad en el sector rural y donde se garantice este derecho desde preescolar hasta media, de igual manera, se busca promover la permanencia de niños, niñas y jóvenes en el sistema educativo y mejorar la pertinencia de la educación para las comunidades rurales.

Por lo anterior, el Municipio Villa de San Diego de Ubaté con base en el artículo 24 de la Ley 80 de 1993, articulo 2, numeral 4, literal "i" de la Ley 1150 de 2007 y articulo 2.2.1.2.1.411 del Decreto 1082 de 2015 requiere celebrar un contrato bajo la modalidad de contratación directa para desarrollar le siguiente objeto: ***ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE UBATE, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: VEREDA SUCUNCHOQUE SECTOR SAN LUIS, DENOMINADO LOTE EL REMIENDO, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA No. 162 DEL 16-03-1955 DE LA NOTARÍA 2 DE UBATÉ, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 172-60930 Y LA CÉDULA CATASTRAL No. 000000010037000***

2.3. Descripción del objeto a contratar:

El Municipio de Ubaté, pretende satisfacer la necesidad mencionada anteriormente mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la vereda Sucunchoque Sector San Luis del municipio de Ubaté, de propiedad de la Congregación de Hermanas Terciarias Capuchinas de la Sagrada Familia Provincia Madre del Buen Pastor, para el funcionamiento de la sede Escuela Rural San Luis Niñas de la I.E.D. Bruselas.

2.4. Codificación bien o servicio UNSPSC	Código UNSPSC 80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.
2.5. Plazo de ejecución del contrato	El plazo de ejecución será de siete (07) meses y veinte (20) días, contados a partir de la suscripción del Acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal.
2.6. Lugar de ejecución del contrato	Municipio de Villa de San Diego de Ubaté, Departamento de Cundinamarca.

2.7. Obligaciones de los Contratantes.

DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES: Además de los (as) establecidos (as) en los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993, las partes se comprometen a cumplir todas aquellas obligaciones que se deriven del clausulado del presente contrato, y que por su naturaleza y esencia se consideren imprescindibles para su correcta ejecución.

A) OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

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, el valor de los servicios públicos a partir de la entrega del inmueble.
3. 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 de la Entidad Estatal contratante.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
7. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

B) OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal contratante.
3. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.

4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Presentar en el plazo establecido la factura o cuenta de cobro del canon de arrendamiento del mes correspondiente.
6. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
7. Efectuar las reparaciones locativas que se consideren necesarias, previa comunicación por parte de la Entidad.
8. Entregar en perfectas condiciones los salones, patios, baños, cocina y comedor.
9. Mantener comunicación con la entidad a través del supervisor del contrato a fin de recibir las orientaciones y evaluar el cumplimiento del objeto del contrato.
10. Atender todas las recomendaciones y re-direccionamiento de procesos que oportunamente indique el supervisor del contrato.
11. Mantener en perfecto estado de funcionamiento, todos los sistemas de desagües, instalaciones eléctricas, gas y agua potable.
12. Las demás que estime convenientes el supervisor y las que surjan en desarrollo del objeto contractual.

C) OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:

1. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de la Alcaldía y el supervisor de su contrato.
2. Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad que advierta en el desarrollo del contrato.
3. Obrar con lealtad y buena fe, en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones o en trabamientos tanto en el cumplimiento de los requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.
4. Las demás que se le asignen inherentes al objeto del contrato o sugeridas por el Supervisor del Contrato.

OBLIGACIONES GENERALES SG-SST.

Decreto 1072 de 2015. ARTÍCULO 2.2.4.6.10. Responsabilidades de los trabajadores. Los trabajadores, de conformidad con la normatividad vigente tendrán entre otras, las siguientes responsabilidades:

1. Cumplir las normas, reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la Entidad.
2. El Contratista deberá cumplir las normas, disposiciones y procedimientos de seguridad y salud en el trabajo.

OBLIGACIONES GENERALES REQUISITOS AMBIENTALES

La Alcaldía Municipal de Ubaté en su compromiso con el medio ambiente se encuentra certificado por ICONTEC en la norma ISO 14001:2015, por tanto, para dar cumplimiento a lo estipulado en la normativa se adquieren unos compromisos desde la parte administrativa y del talento humano.

1. Ceñirse a las solicitudes del Sistema de Gestión Ambiental Seguridad de la Alcaldía de la Villa de San Diego de Ubaté en caso de ser requeridos.

2. Aplicar estrategias para disminuir el impacto ambiental tales como: uso de las Tablas de Retención Documental que organicen la información necesaria de la gestión, uso de papel reciclado, impresión de documentos en doble cara y en tamaño oficio, uso de scanner de documentos y correos electrónicos, abstenerse de imprimir documentos personales y de duplicar documentos o tomar fotocopias.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR:

EL MUNICIPIO supervisará y controlará la correcta ejecución del contrato a través de la secretaria de salud o quien haga sus veces y/o a quien el Ordenador del Gasto designe, lo cual deberá constar por escrito o a quien se notifique a través de la plataforma transaccional Secop II, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo y para la cual tendrá las siguientes funciones:

1. El supervisor ejercerá el control y vigilancia de la ejecución del contrato, esto incluye verificar que el inmueble cumple con las condiciones y especificaciones técnicas exigidas. Para suscribir el Acta de inicio, la supervisión deberá verificar que se efectuó el respectivo registro presupuestal.
2. Hacer cumplir a cabalidad las condiciones pactadas en el contrato, las cuales solamente podrán ser modificadas previo cumplimiento del trámite dispuesto para tal fin, según el procedimiento establecido por el MUNICIPIO y una vez se alleguen los documentos pertinentes.
3. Realizar visitas periódicas al inmueble arrendado para constatar su estado y uso.
4. Elaborar informes periódicos sobre la ejecución del contrato, donde se detallen el estado del inmueble, el cumplimiento de las obligaciones contractuales y cualquier novedad o situación relevante.
5. Tramitar oportunamente las solicitudes del arrendador relacionadas con el contrato como prórrogas, adiciones, modificaciones, cesiones, entre otros.
6. Velar por el cumplimiento de los pagos del canon de arrendamiento y demás gastos acordados en el contrato.
7. Atender las consultas y requerimientos del arrendador relacionados con la ejecución contractual.
8. Recomendar la aplicación de sanciones o declaratorias de incumplimiento en caso de que el arrendador no cumpla con sus obligaciones contractuales.
9. Las demás funciones requeridas para asegurar el adecuado cumplimiento del objeto y obligaciones contractuales

2.8. Plazo de Liquidación del Contrato	*De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del Acto Administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. Sin embargo, si el contratista no se presenta a la liquidación, previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, el CONTRATANTE tendrá la facultad de liquidar el contrato en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1437 de 2011 Código Contencioso Administrativo. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente.*

	Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

2.9. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

La modalidad de contratación es la contratación directa.

Fundamentos jurídicos.

A. Ley 1150 de 2007.

"(…) ***Artículo 2****. De la modalidad de selección. (…)4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
(…) i). El arrendamiento o adquisición de inmuebles.; (…)``

B. Decreto 1082 de 2015

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. ***Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. *"La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:*

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales (…)."

2.10. Supervisión:	EL MUNICIPIO supervisará y controlará la correcta ejecución del contrato a través de la Secretaría de Salud o quien haga sus veces y/o a quien el Ordenador del Gasto designe, lo cual deberá constar por escrito o a quien se notifique a través de la plataforma transaccional SECOP II, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución del mismo.

CAPÍTULO III: DESCRIPCIÓN FINANCIERA

3.1. Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP)	*Existe disponibilidad presupuestal No. CDP01020278 del 02/01/2026. RUBRO: 2.3.2.02.02.007*	***Valor:*** *SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS ($ 62.492.429) M/CTE*	*Fecha de terminación de la Vigencia: 31 -12- 2026*
3.2. Valor estimado del contrato, la justificación del mismo y forma de pago	*El valor estimado del contrato es la suma* ***SESENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE PESOS ($ 62.492.429) M/CTE*** Con respecto al valor estimado se tienen en cuenta las referencias fijadas en la entidad territorial para tal fin, así como contratos anteriores y los aumentos anuales en el sector. Para efectos de establecer el presupuesto del contrato se analizaron las siguientes variables: • El canon de arrendamiento se fijó teniendo en cuenta el Índice de Precios al Consumidor (IPC), calculado y publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE. • Así mismo, se tuvieron en cuenta los descuentos de ley que para los contratos de arrendamiento existen. ***Forma de pago:*** *La entidad cancelará al contratista la suma pactada en el contrato así:* • ***Siete (07) pagos*** *iguales mensuales vencidos por valor de* ***OCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS ($ 8.151.187) M/CTE*** *y* ***un (01) último pago****, correspondiente a veinte (20) días por la suma de* ***CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTE PESOS ($ 5.434.120) M/CTE****, previo cumplimiento de los siguientes requisitos: Para el pago respectivo el contratista deberá presentar cuenta de cobro, informe de actividades y acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales.* *Por su parte el supervisor del contrato deberá suscribir informe de supervisión y acta de recibido a satisfacción respecto del servicio prestado. Así mismo deberá verificar el cumplimiento del pago de las obligaciones de que trata el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.*		
3.3. Criterio Para Seleccionar La Oferta Más Favorable	Los requisitos para seleccionar la oferta más favorable son: *PROPUESTA SUSCRITA POR EL OFERENTE.* *El oferente deberá presentar y suscribir propuesta adjuntando los documentos aquí solicitados.* *Con la presentación de la propuesta se presume que el proponente acepta*		

	expresamente, sin reservas ni condicionamientos lo establecido en el estudio previo y contrato suscrito, a la vez que se declara hábil para contratar con el municipio y en general con Entidades Públicas, de acuerdo con las disposiciones legales y constitucionales que rigen la materia. *COPIA DE LA CÉDULA DE CIUDADANÍA.* *El Proponente con su propuesta allegará copia de la cédula de ciudadanía.* *REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO DE LA DIAN (RUT).* *Se deberá anexar el Registro Único Tributario que se enmarque en las actividades objeto a desarrollar, tal y como lo dispone la DIAN, debidamente actualizado.* *CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL* *Documento mediante el cual se prueba la existencia de la persona jurídica y quien ejerce la representación legal de la misma, así como demuestra algunos aspectos relevantes tales como la antigüedad, vigencia, su objeto social, su domicilio, monto del capital, facultades y limitaciones del representante legal para comprometer y obligar a la entidad.* *INFORMACIÓN QUE DEBE SER VERIFICADA POR LA ENTIDAD CONTRATANTE* *RESPONSABILIDAD FISCAL: La Entidad contratante de conformidad con la Circular No. 005 de febrero 25 de 2008 está en la obligación de comprobar la información contenida en el Boletín de Responsables Fiscales la cual corresponde a la administración pública y no a los particulares, razón por la cual se procederá a la verificación, dando cumplimiento a la citada circular y determinar si el proponente es o no Responsable Fiscal.* *En caso de ser persona jurídica, se verificará el de esta y su Representante Legal y en el caso de propuestas conjuntas, se verificará el de cada uno de los integrantes de la unión temporal o consorcio, según corresponda.* *INHABILIDADES Y ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS: De conformidad con la Ley 1238 del 24 de julio de 2008, la entidad contratante llevara a cabo la verificación de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación. En caso de ser persona jurídica, se verificará el de esta y su Representante Legal.* *En el caso de propuestas conjuntas, se verificará el de cada uno de los integrantes de la unión temporal o el consorcio, según corresponda.* *ANTECEDENTES JUDICIALES: La entidad llevará a cabo la verificación de antecedentes judiciales en la base de datos de la Policía Nacional. En caso de*

	ser persona jurídica, unión temporal o consorcio se verificará también el del representante legal de la sociedad o forma asociativa. *VERIFICACIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS: De conformidad con lo establecido en el Artículo 183 del Código Nacional de Policía y Convivencia, la entidad deberá verificar que el contratista se encuentre al día en el pago de multas o cumplimiento de las medidas correctivas establecidas en dicho código.* *PARAFISCALES.* *De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, a la fecha y junto con la presentación de la oferta, el proponente deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, ARP), así como los propios del SENA, ICBF, y Caja de Compensación Familiar cuando corresponda.* *El requisito anteriormente solicitado deberá acreditarse para la realización de cada pago derivado del contrato, de conformidad con el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, el cual modificó el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.*

CAPÍTULO IV: DESCRIPCIÓN FINAL

4.1. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

Para los efectos previstos en el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, se entienden como riesgos involucrados en la contratación, todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993. El riesgo será previsible en la medida que el mismo sea identificable y cuantificable en condiciones normales.

En desarrollo de lo anterior, el artículo 2.2.1.1.1.6.3. Del Decreto 1082 de 2015, establece que el soporte de la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles hace parte de los estudios y documentos previos, que, a su vez, en virtud de los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, son los documentos definitivos que sirven de fundamento para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones.

TIPIFICACIÓN

La tipificación es el proceso de caracterización de los riesgos que puedan preverse en las diferentes etapas del contrato, agrupándolos dentro de diferentes clases que presenten características similares. Así, la tipificación de los riesgos previsibles podrá consistir en la identificación de los distintos riesgos que pueden ocurrir durante la ejecución del contrato y su incorporación en una clase si ella existe.

a) Riesgos Comerciales
Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, alteraciones y cambios en la tasa de cambio, tasa de interés, curva de inflación, importaciones/exportaciones, oferta o demanda de materias o servicios necesarios para el proyecto o requeridos por el contratista, cambios en los precios en general y derivados de variaciones en la oferta o demanda de bienes y servicios.

No se prevé riesgos comerciales, por lo que no se cancelaran reajustes en el presente contrato.

El contratista asume los cambios en el mercado y no reclamará ni pretenderá reajustes.

b) Riesgos sociales y políticos

Son aquellos que se derivan por cambios de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

Se incluyen los actos de terrorismo que sean cometidos al amparo de fallas de los sistemas de vigilancia y control que debe implementar y mantener adecuadamente el contratista, al igual que actos de Delincuencia común, Actividad proselitista o huelgas, protestas y acciones frente a las cuales el contratista debe mantener una actitud de diligencia y cuidado adecuados, se consideran también las costumbres y usos culturales, religiosos y creencias que lleven a todas las personas que se afectan, benefician, o influyen en la operación del proyecto.

En ese sentido es claro que este tipo de riesgo debe asumirlo el Municipio, ya que escapan al control del futuro Contratista.

c) Riesgos Regulatorios.

Son los posibles cambios regulatorios o reglamentarios que, siendo previsibles, afecten el equilibrio contractual, tales como impuestos, cargas parafiscales, y todo tipo de tributos, timbres, estampillas, o cargos de origen impositivo que no fueron considerados, en virtud a nueva normatividad, al momento de presentar la oferta. No se identifican riesgos regulatorios que afecten el equilibrio del contrato.

Este riesgo debe ser asumido en su totalidad por el Municipio, ya que escapan al control del futuro Contratista.

d) Riesgos de la naturaleza.

Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que, aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes.

En esta categoría se consideran fenómenos geológicos, freáticos, hidrológicos, climáticos, incendios forestales, biológicos / patológicos, acción de roedores y animales, todos los anteriores dentro de los parámetros previsibles que determinen su acontecer con base en las condiciones que se dan en la zona de ejecución del contrato o en cualquier otra zona que afecte o tenga influencia en este proyecto. Se enfatiza que no se incluyen fenómenos que revistan la característica de fuerza mayor, la cual tendrá un tratamiento especial mediante la contratación de seguros.

El Contratista deberá percatarse de las condiciones el lugar donde se ejecuta el contrato, por ello no habrá lugar a reclamaciones por dichas condiciones.

Este riesgo será asumido por el Contratista.

e) Riesgos tecnológicos.

Se refiere a eventuales fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, así como la obsolescencia tecnológica. No se identifican riesgos tecnológicos para el presente contrato.

ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN

Se enfatiza que la valoración de riesgos no es una ciencia exacta y que cada interesado en participar en el proceso debe hacer una verificación de sus propios niveles de tolerancia y aceptación de riesgos para hacer su propia valoración, la cual puede no corresponder con la que se plantea aquí.

La remuneración para El Contratista que resulte favorecido en el presente proceso contractual, se concreta en sus propios cálculos y estimaciones. De esta forma, queda claro que los valores que se registran en el presupuesto estimado, no constituyen una garantía para el cálculo de los ingresos del futuro contratista.

Analizados los riesgos del contrato y aplicada la metodología utilizada por la ANCP – CCE, el Municipio establece en la siguiente matriz, la tipificación, estimación, cuantificación y asignación de riesgos previsibles.

MATRIZ DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO PREVISIBLES

Número de riesgos a estimar	12
Valor del contrato	$ 62.492.429,00
Total estimación del riesgo	$ 34.770.787,50

item	Riesgo General	Detalle del riesgo	Probabilidad	Impacto	Estimación	Participación	Asignación	
item								
							Contratista	Contratante
1	Económico	Alteraciones en la tasa de cambio	Bajo	Bajo	$ 756.158,39	1,21%	100%	
2	Económico	Incremento injustificado de la inflación	Bajo	Medio-Bajo	$ 1.781.034,23	2,85%	100%	
3	Sociales o Políticos	Actos de terrorismo por fallas en el sistema de vigilancia y control	Bajo	Medio-Bajo	$ 1.781.034,23	2,85%		100%
4	Sociales o Políticos	Actividad proselitista o huelgas, protestas	Bajo	Medio-Bajo	$ 1.781.034,23	2,85%		100%
5	Financiero	Consecución de financiación	Medio-Alto	Medio-Alto	$ 13.779.580,59	22,05%	100%	
6	Financiero	Condiciones financieras de los recursos a obtener	Medio-Bajo	Medio-Alto	$ 7.580.331,64	12,13%	100%	
7	Financiero	Demora en trámite y pago de cuentas	Bajo	Medio-Bajo	$ 1.781.034,23	2,85%	100%	
8	Regulatorio	Cambios en la reglamentación en materia de impuestos y todo tipo de tributos	Bajo	Bajo	$ 756.158,39	1,21%		100%
9	De la naturaleza	Lluvias intensas	Medio-Alto	Bajo	$ 2.505.946,40	4,01%		100%
10	De la naturaleza	Incendios forestales	Bajo	Bajo	$ 756.158,39	1,21%		100%
11	De la naturaleza	Movimientos geológicos	Bajo	Bajo	$ 756.158,39	1,21%		100%
12	Tecnológicos	Eventuales fallos en comunicaciones	Bajo	Bajo	$ 756.158,39	1,21%	100%	

En esta categoría se consideran fenómenos geológicos, freáticos, hidrológicos, climáticos, incendios forestales, biológicos / patológicos, acción de roedores y animales, todos los anteriores dentro de los parámetros previsibles que determinen su acontecer con base en las condiciones que se dan en la zona de ejecución del contrato o en cualquier otra zona que afecte o tenga influencia en este proyecto. Se enfatiza que no se incluyen fenómenos que revistan la característica de fuerza mayor, la cual tendrá un tratamiento especial mediante la contratación de seguros.

El Contratista deberá percatarse de las condiciones el lugar donde se ejecuta el contrato, por ello no habrá lugar a reclamaciones por dichas condiciones.

4.2. Análisis del sector

Con el fin de analizar el sector del objeto del presente proceso, desde la perspectiva legal, comercial y financiera, el Municipio de Villa de San Diego de Ubaté analizó los contratos celebrados en años anteriores, la modalidad de selección de los mismos y los honorarios cancelados por este tipo de servicios en el Municipio y alrededores. Frente a lo cual, se pudo concluir lo siguiente:

No DEL PROCESO	LUGAR DE EJECUCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR
SS-CA-136-2024	Municipio De Ubaté	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE UBATE, EN LA SIGUIENTE DIRECCIÓN: VEREDA SUCUNCHOQUE SECTOR SAN LUIS, DENOMINADO LOTE EL REMIENDO, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 162 DEL 16-03-1955 DE LA NOTARÍA 2 DE UBATÉ, CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 172-60930 Y LA CÉDULA CATASTRAL NO. 000000010037000	**$62.664.594**
SS-CA-126-2023	Municipio De Ubaté	Arrendamiento del inmueble ubicado en el municipio de Ubaté, en la siguiente dirección: vereda Sucunchoque Sector San Luis, denominado lote el remiendo, descrito en la escritura pública no. 162 del 16-03-1955 de la notaría 2 de Ubaté, con la matrícula inmobiliaria no. 172-60930 y la cédula catastral no. 000000010037000, con una cabida aproximada de 1600 m2 y con los siguientes linderos: por el oriente, linda con el rio Ubaté, por el norte, linda con terrenos del convento San Luis, mojones de piedra por medio; por el occidente, linda con el camino departamental, que de Ubaté conduce al Carmen De Carupa, y por el sur, linda con terrenos de José Benavides, paredes de por medio. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto	**$57.343.150**
30898	Distrito Especial De Ciencia Tecnología E Innovación De Medellín	Arrendamiento del inmueble ubicado en CL 82 C No. 50 C 120, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA ALVERNIA	$186.234.048

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No.003 DE 2019	Municipio De Ubaté	Arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento del centro transitorio de responsabilidad penal para adolescentes, sala de audiencia del sistema penal, instalaciones de la policía y fiscalía especializada de infancia y adolescencia, que funcionan en el municipio de Ubaté	$ 37.188.000

Es conveniente para la entidad establecer que la forma de pago se realice mediante mensualidades porque facilita al supervisor del contrato el seguimiento a las labores contratadas, adicionalmente porque son de tracto sucesivo.

4.3. Análisis de la exigencia de Garantía.	*De conformidad con lo previsto Artículo 2.2.1.2.1.4.5., del Decreto 1082 de 2015, dada la forma de pago del presente contrato, no se exigirá la constitución de garantía de cobertura de las obligaciones surgidas con ocasión del contrato a celebrar.* ***Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías.*** *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.*
4.4. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial	*La presente contratación directa no está cobijada por acuerdos comerciales* *Así mismo se informa que la presente contratación SI () (NO) **(X)** está cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano en los términos del Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del Decreto 1082 de 2015.*
4.5. Anexos	*Estudio previo SI (**X**) NO ( );* *Certificación Banco de proyectos (Proyectos de inversión) SI (**X**) NO ();* *Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP. SI (**X**) NO ( );* *Certificación sobre la inclusión en el Plan Anual de Adquisiciones SI (**X**) NO ().*

Dado en la Villa de San Diego de Ubaté, a los dieciséis (16) días del mes de enero de 2026.

Original Firmado

DANIEL HUMBERTO AREVALO SIERRA
SECRETARIO DE SALUD
Municipio de Ubaté

SERVIDOR PÚBLICO	*ELABORADO*	*REVISADO*	*APROBADO*
Nombres	*MIREYA MALAVER CASTIBLANCO*	*DANIEL HUMBERTO AREVALO SIERRA*	*DANIEL HUMBERTO AREVALO SIERRA*
Cargo	*AUXILIAR ADMINISTRATIVO*	*SECRETARIO DE SALUD*	*SECRETARIO DE SALUD*
Fecha	*16/01/2026*	*16/01/2026*	*16/01/2026*
Firma			