| CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Fecha de elaboración** | ENERO 2026 | | | |
| **Responsable** | IVÁN DARÍO LEÓN ESPINOSA<br>JUAN CARLOS VERA CAMARGO<br>JUAN CARLOS FIQUITIVA SIERRA | | | |
| **Cargo** | Secretario de Desarrollo Institucional<br>Secretario de Desarrollo Económico y Medio Ambiente<br>Secretario de Infraestructura y Obra Pública | | | |
| **Dependencia** | Secretaría de Desarrollo Institucional<br>Secretaría de Desarrollo Económico y medio ambiente<br>Secretaría de Infraestructura y Obra Pública | | | |
| **Modalidad de selección** | Contratación Directa | | | |
| **Tipología contractual** | Arrendamiento | | | |
| **Tipo de Gasto** | **Inversión** | | **Funcionamiento** | X |
| **CAPÍTULO II. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL** | | | | |
| **Eje** | N/A | | | |
| **Programa** | N/A | | | |
| **Subprograma** | N/A | | | |
| **Meta de producto** | N/A | | | |
| **Código BPIN** | N/A | | | |

**CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN TÉCNICA**

**Descripción de la Necesidad**

Se procede a realizar el presente estudio previo en acatamiento a lo señalado en la Sección 2 Subsección 1 artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 que desarrolla lo previsto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, como justificación de la necesidad de realizar la siguiente contratación:

Que la constitución política, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido como fin esencial del estado "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes".

Que la constitución política de Colombia de 1991, en su artículo 46 establece: "*El Estado, la sociedad y la familia concurrirán para la protección y la asistencia de las personas de la tercera edad y promoverán su integración a la vida activa y comunitaria. El Estado les garantizará los servicios de la seguridad social integral y el subsidio alimentario en caso de indigencia.*"

Que en ese sentido los Municipios, tal y como lo establece la Ley 136 de 1994, deben concretizar tal precepto constitucional consagrado en el artículo 46 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 efectos 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.

De acuerdo a los estudios técnicos realizados para garantizar el funcionamiento de las SECRETARÍAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE y SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA de la alcaldía municipal de Tenjo, se determinaron los siguientes requerimientos: Un espacio de mínimo cuatrocientos metros cuadrados 400 $m^2$, con al menos cuatro (4) unidades sanitarias, espacios con iluminación y ventilación adecuada, pisos, paredes y techos adecuados para labores de oficina y atención al público, libres de elementos que puedan generar riesgos físicos, químicos y/o biológicos.

**SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE**

Que la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente desarrolla actualmente sus funciones a través de cuatro (4) áreas estratégicas: Medio Ambiente, Agropecuario, Emprendimiento y Empleo, y Tenjo Ciudad Inteligente, las cuales conforman la estructura administrativa y operativa de la dependencia. Para el cumplimiento de sus funciones misionales, la Secretaría cuenta con una planta conformada por once (11) funcionarios y cincuenta y dos (52) contratistas, quienes ejecutan las metas, programas, proyectos, actividades y eventos establecidos en el Plan de Desarrollo Municipal "Ahora es el Tiempo de Tenjo 2024–2027".

Que durante la vigencia 2022 se suscribió el Contrato de Obra No. LP-OBRA-359-2022, celebrado con la Unión Temporal Centro Agropecuario, cuyo objeto consiste en la construcción del Centro de Comercialización y Transformación de Productos Agrícolas y Pecuarios para el fortalecimiento de los pequeños productores del municipio de Tenjo, Cundinamarca, por un valor total de **CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS ($5,499,831,122).**

Que dicho contrato contempla, entre otros componentes, la construcción de un área destinada al funcionamiento administrativo de la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente; no obstante, a la fecha el contrato no ha sido ejecutado en su totalidad y no existe certeza sobre la culminación de las obras, razón por la cual las instalaciones aún no se encuentran habilitadas ni funcionales para la prestación del servicio a la comunidad.

Que, con el fin de garantizar la continuidad de las actividades, programas y servicios a cargo de la Secretaría, durante el año 2025 y los dos (2) primeros meses del año 2026 se optó por el arrendamiento de un inmueble, en tanto se esperaba la finalización del proyecto antes mencionado. Sin embargo, la no culminación de las obras ha afectado el funcionamiento óptimo de la dependencia, toda vez que el espacio arrendado no cuenta con la infraestructura adecuada para el desarrollo de actividades administrativas, operativas y de capacitación.

Que, desde el año 2025, la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente se encuentra ubicada en un inmueble en arriendo, localizado en la Calle 2 No. 3-31, debido a que la Administración Municipal no dispone de espacios propios que reúnan las condiciones idóneas para la prestación de los servicios a cargo de esta dependencia.

Que durante la vigencia 2025, los funcionarios de la Secretaría han manifestado reiteradamente que las condiciones del inmueble no son adecuadas para el desarrollo de las labores institucionales, en la medida en que se presentan condiciones térmicas extremas (frío o calor excesivo, según la temperatura exterior), así como deficiencias en la ventilación, situaciones que no han podido ser corregidas pese a las gestiones adelantadas.

Adicionalmente, el material de la cubierta hace que cuando hay lluvia se genere un sonido constante y fuerte que afecta la comunicación entre los funcionarios, la atención a la comunidad y puede llegar a generar alteraciones de salud en los funcionarios.

Que, la Secretaría de Desarrollo Institucional, desde el área de seguridad y salud en el trabajo, realizó varias visitas de inspección a las instalaciones oficina de la secretaria de desarrollo económico y medio ambiente, encontrando lo siguiente:

- Ventilación Inadecuada: Se observó que la infraestructura carece de ventanas para ventilación natural o de sistemas de ventilación mecánica (ventiladores) que aseguren la renovación del aire.
- Salida de Emergencia Limitada: La única puerta de acceso, compuesta por dos hojas grandes y una pequeña, representa la única vía de salida. Se recomienda mantener las dos hojas grandes, o al menos una, completamente abiertas para garantizar un flujo de oxígeno adecuado y facilitar la evacuación en caso de emergencia.
- Riesgo Biológico por Condiciones del Piso: Se identificó un riesgo biológico debido a la acumulación de polvo proveniente de las grietas y el deterioro del piso. Durante la inspección, se observó que los productos de aseo (cloro, desengrasante, desinfectante) se almacenan junto a la papelería.
- Reparación del piso o instalación de tapetes plásticos para controlar el polvo y reducir el riesgo biológico.
- Se evidencio el ingreso de agua lluvia por el techo (gotera), en varios puntos de la oficina

Con lo anterior expuesto y basándonos en los hallazgos mencionados, se recomendó implementar medidas de seguridad para prevenir incidentes, accidentes laborales, brotes de enfermedades virales y enfermedades laborales, garantizando así un ambiente de trabajo seguro y saludable:

- Instalación de un sistema de ventilación adecuado que garantice la renovación constante del aire.
- Mantenimiento permanente de la puerta de acceso, asegurando que al menos una hoja grande esté siempre abierta.
- Mantenimiento al techo para verificar y corregir la filtración de agua lluvia
- Reparación del piso o instalación de tapetes plásticos para controlar el polvo y reducir el riesgo físico y biológico.

Adicionalmente, los funcionarios reportaron la situación ante el Comité Paritario de Seguridad y Salud en el Trabajo (COPASST), argumentando que el piso del inmueble presenta un deterioro considerable, este comité, mediante la comunicación interna No. 20251100014603, emitió lo siguiente "Comunicación de condiciones de riesgo y solicitudes de acciones correctivas", en la que se advierte sobre el estado inadecuado del mismo.

| OFICINA | CONDICIÓN DE RIESGO | SOLICITUD |
|---|---|---|
| Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente | Se evidencia que el piso en cemento genera dispersión de polvo, lo cual, sumado a la inexistencia de un sistema de ventilación adecuado, constituye una condición de riesgo para la salud y seguridad de los servidores públicos y visitantes. | Se solicita realizar los requerimientos pertinentes al contratista responsable, a efectos de que adopte las medidas correctivas necesarias para la adecuación del área, conforme a las obligaciones establecidas en la normatividad contractual aplicable y en la legislación vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo. |

Que, en atención a lo anterior, la supervisión del contrato de arrendamiento requirió al arrendador la realización de las adecuaciones necesarias; sin embargo, se informó que para su ejecución sería indispensable desocupar el inmueble, lo cual generaría afectaciones significativas en el desarrollo normal de las actividades misionales de la Secretaría.

Por parte de la administración municipal se implementaron acciones de carácter temporal para mitigar el riesgo de la presentación de los eventos descritos, pero no existe la posibilidad de una solución definitiva por la naturaleza del bien.

Que, en consecuencia, se hace necesario contar con un espacio físico adecuado que permita el correcto funcionamiento de la Secretaría y la adecuada ejecución de las actividades de atención a la comunidad, administrativas y operativas, garantizando condiciones dignas y seguras para los funcionarios, contratistas y usuarios de los diferentes programas, toda vez que las condiciones actuales no permiten prestar un servicio de calidad.

Tales condiciones incluyen espacios con ventilación natural adecuada, correcta iluminación natural y artificial, piso en material que no origine acumulación de material particulado que pueda presentar un riesgo biológico, físico o químico que conlleve a afectaciones de salud temporales o permanentes en los funcionarios, contratistas y comunidad en general que frecuente las instalaciones de la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente.

Que, por lo anterior, resulta indispensable la reubicación física de la Secretaría, mediante el arrendamiento de un inmueble que cuente con la capacidad para albergar veintidós (22) puestos de trabajo, y que disponga de condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, accesibilidad y cumplimiento de los estándares exigidos por el Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo, para garantizar el cuidado y bienestar de los funcionarios y contratistas de la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente.

Que, teniendo en cuenta que la Secretaría atiende a la comunidad en cuatro (4) áreas misionales, además de su carga administrativa y gerencial, el traslado deberá realizarse de manera transitoria y planificada, para lo cual se requiere un plazo

mínimo de cuatro (4) semanas, con el fin de evitar traumatismos en la prestación del servicio y confusión en la atención a los usuarios, y para que el traslado sea organizado y eficiente.

**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA**

Que las instalaciones en las cuales se encuentra actualmente ubicada la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública deben ser demolidas, en atención a que el predio hace parte del proyecto de construcción del nuevo Centro Administrativo Municipal, obra prioritaria para el fortalecimiento institucional y la mejora en la atención a la ciudadanía. Esta situación imposibilita la permanencia de la dependencia en su sede actual y exige su traslado oportuno.

Que, una vez realizado el análisis de la infraestructura disponible, se evidenció que ninguna de las edificaciones de propiedad del municipio cuenta con el espacio físico suficiente ni con las condiciones necesarias para albergar de manera adecuada a esta Secretaría, dado que no permiten la concentración del personal, los equipos técnicos y operativos, ni garantizan condiciones mínimas de funcionalidad, seguridad y eficiencia administrativa.

Desde la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas se hace necesario adelantar la contratación de un inmueble en arrendamiento, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio público y el adecuado desarrollo de las funciones administrativas, técnicas y contractuales a su cargo, toda vez que el inmueble donde actualmente opera la dependencia fue adquirido por la Administración Municipal con destinación específica para la construcción del Centro Administrativo Municipal – CAM.

De conformidad con la documentación previa del proyecto para la construcción del Centro Administrativo Municipal – CAM, el Honorable Concejo Municipal autorizó la adquisición del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-2092327, ubicado en la Calle 11 No. 2-30, mediante Acuerdo Municipal No. 005 del 29 de mayo de 2025, con el propósito de centralizar las dependencias de la administración municipal y mejorar las condiciones de atención a la ciudadanía

En desarrollo de dicha decisión de planeación, la Administración Municipal adelantó el proceso contractual correspondiente, cuyo resultado fue la suscripción del contrato LP-OBRA-432-2025 cuyo objeto es: "ESTUDIOS, DISEÑOS A NIVEL DE DETALLE DE INGENIERÍA (FASE III), LICENCIAMIENTO, PRE-CONSTRUCCIÓN Y CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL –CAM, DEL MUNICIPIO DE TENJO (CUND).", el cual actualmente se encuentra en ejecución, específicamente en la fase de elaboración de los estudios y diseños, encontrándose proyectado el inicio de la etapa constructiva a partir del mes de abril, según lo previsto en el cronograma del proyecto.

En este contexto, la permanencia de la Secretaría de Infraestructura y Obras Públicas en el predio referido no resulta viable, en tanto el mismo debe ser entregado de manera oportuna y libre para el desarrollo de las actividades propias de la obra, tales como la demolición, implantación del proyecto, cerramientos, obras preliminares, campamentos y demás intervenciones necesarias para la ejecución del CAM, conforme a lo establecido en el alcance del contrato.

Así las cosas, y con el fin de no afectar la continuidad del servicio público, ni el cumplimiento de las funciones misionales de la Secretaría —especialmente aquellas relacionadas con la estructuración, seguimiento y ejecución de proyectos de obra pública— , se hace indispensable contar de manera transitoria con un inmueble que reúna condiciones adecuadas de ubicación, accesibilidad, funcionalidad y seguridad, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, figura permitida por el ordenamiento jurídico vigente.

La presente contratación se encuentra debidamente justificada en los principios de planeación, eficiencia, continuidad del servicio y economía, toda vez que responde a una necesidad real, actual y verificable, derivada de una decisión administrativa adoptada por el Concejo Municipal y materializada a través del proyecto del Centro Administrativo Municipal – CAM, cuyo desarrollo requiere la desocupación del inmueble actualmente utilizado por esta Secretaría.

Que la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública cuenta con una planta de personal conformada por veinte (20) funcionarios administrativos y veinticuatro (24) funcionarios operativos, quienes requieren un espacio que permita el desarrollo articulado de actividades técnicas, administrativas y logísticas, toda vez que su dispersión o ubicación en espacios inadecuados afectaría negativamente la planeación, ejecución, supervisión y control de los proyectos de infraestructura, así como la atención a la comunidad y a los contratistas.

Que la Administración Municipal, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, debe garantizar la adecuada prestación de los servicios a su cargo y el normal desarrollo de las actividades de cada una de sus dependencias; en tal sentido, resulta necesaria y procedente la celebración de un contrato de arrendamiento para el traslado temporal de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública.

Que, en consecuencia, el arrendamiento de un inmueble que cuente con áreas suficientes y condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad y funcionalidad se constituye como la única alternativa viable e inmediata para garantizar la continuidad de las funciones misionales de la Secretaría, mientras se adelanta la construcción del nuevo Centro Administrativo Municipal.

Que, para tal fin, las Secretarías de Desarrollo Económico y Medio Ambiente, Infraestructura y Obra Pública, y Desarrollo Institucional adelantaron un estudio de verificación de disponibilidad de inmuebles dentro del municipio de Tenjo, realizando un sondeo en la jurisdicción municipal, apoyado en aplicativos de búsqueda de finca raíz, con el propósito de identificar inmuebles que cumplan con las características físicas, técnicas y de accesibilidad requeridas para albergar adecuadamente a los funcionarios y permitir la correcta prestación del servicio a la comunidad.

El traslado de las dos secretarías objeto del presente proceso, según lo planteado previamente, requiere un tiempo de mínimo cuatro (4) semanas para adecuar los espacios sin entorpecer la misionalidad propia de la Entidad.

Para la correcta ejecución del contrato objeto del presente estudio, se plantea dar inicio al mismo una vez se verifiquen y las condiciones adecuadas para el funcionamiento de las oficinas y que garanticen la atención a la comunidad y el bienestar de los funcionarios.

Por lo anteriormente expuesto y conforme al análisis realizado, se concluye que resulta necesario adelantar una reorganización interna de las dependencias, con el fin de garantizar una adecuada atención a la ciudadanía y asegurar condiciones óptimas de seguridad, bienestar y funcionalidad para los funcionarios y contratistas; en tal sentido, el arrendamiento de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas, operativas y de seguridad requeridas permitirá optimizar la eficiencia administrativa, fortalecer el desarrollo de las actividades misionales y garantizar la continuidad y calidad en la prestación del servicio público a cargo de las Secretaria de desarrollo económico y medio ambiente y Secretaria de Infraestructura y Obra Pública, precisando además que, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 2015, el objeto a contratar se encuentra debidamente incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026.

**Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Selección**

De acuerdo con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa el arrendamiento o adquisición de inmuebles

Por lo anterior, teniendo en cuenta el objeto y alcance del contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, y como quiera que recae sobre un inmueble, la modalidad de selección correspondiente es la contratación directa, de conformidad con los fundamentos jurídicos anteriormente expuestos.

**Objeto Contractual**

**ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DE LA SECRETARÍA DESARROLLO ECONOMICO Y MEDIO AMBIENTE Y SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS PÚBLICAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO**

**Estudio del Sector**

De conformidad con lo indicado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y a la Guía para la elaboración de Estudio del Sector de Colombia Compra Eficiente, el Municipio de Tenjo debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos.

Teniendo en cuenta que según la Ley 1150 de 2007 (artículo 2, numeral 4, literal i) este tipo de contratación de El arrendamiento o adquisición de inmuebles deben celebrarse a través del procedimiento de contratación directa. El análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto. Por lo anotado procederemos de acuerdo con las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente a realizar el análisis así:

**ANÁLISIS HISTÓRICO DEL SERVICIO EN LA DEPENDENCIA (MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y VALOR) Y SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD.**

El Municipio de Tenjo durante años anteriores realizó procesos de contratación similares que a continuación se relaciona teniendo como referente los procesos contractuales celebrados y que tuvieran objetos similares en vigencias anteriores, sin embargo, no se encontró proceso alguno que guarde directa con el presente contrato

Por otra parte, para establecer el valor estimado de esta contratación se llevó a cabo el análisis de precios de mercado, tomando como base los valores cancelados por el Entidades con objetos similares:

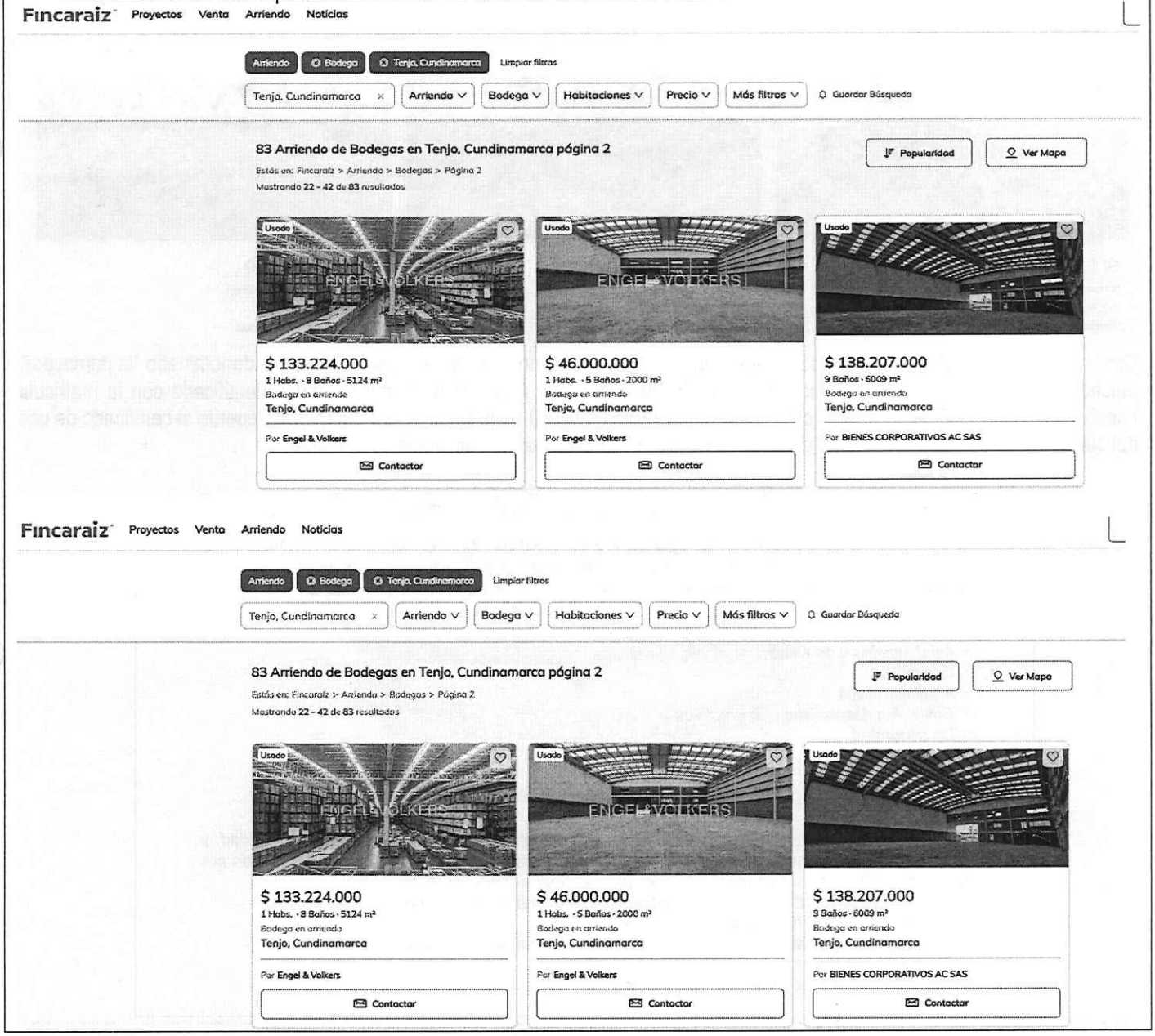
| NÚMERO | OBJETO | VALOR |
|---|---|---|
| CD-ARREND-045-2025 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO. | $71.500.000 |
| CD-ARREND-641-2024 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO TEMPORAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO. | $ 5.000.000 |
| CD-ARREND-479-2025 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO EDUCATIVO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO (V.F) | $ 66.000.000 |
| CD-ARREND-477-2025 | ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE PROTECCIÓN SOCIAL Y SECRETARIA DE GOBIERNO Y CONVIVENCIA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO | $ 184.230.000 |

Que la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública, mediante comunicación interna, requirió a la Secretaría de Desarrollo Institucional información relacionada con la disponibilidad de un espacio físico de propiedad del Municipio para el eventual traslado de dicha dependencia.

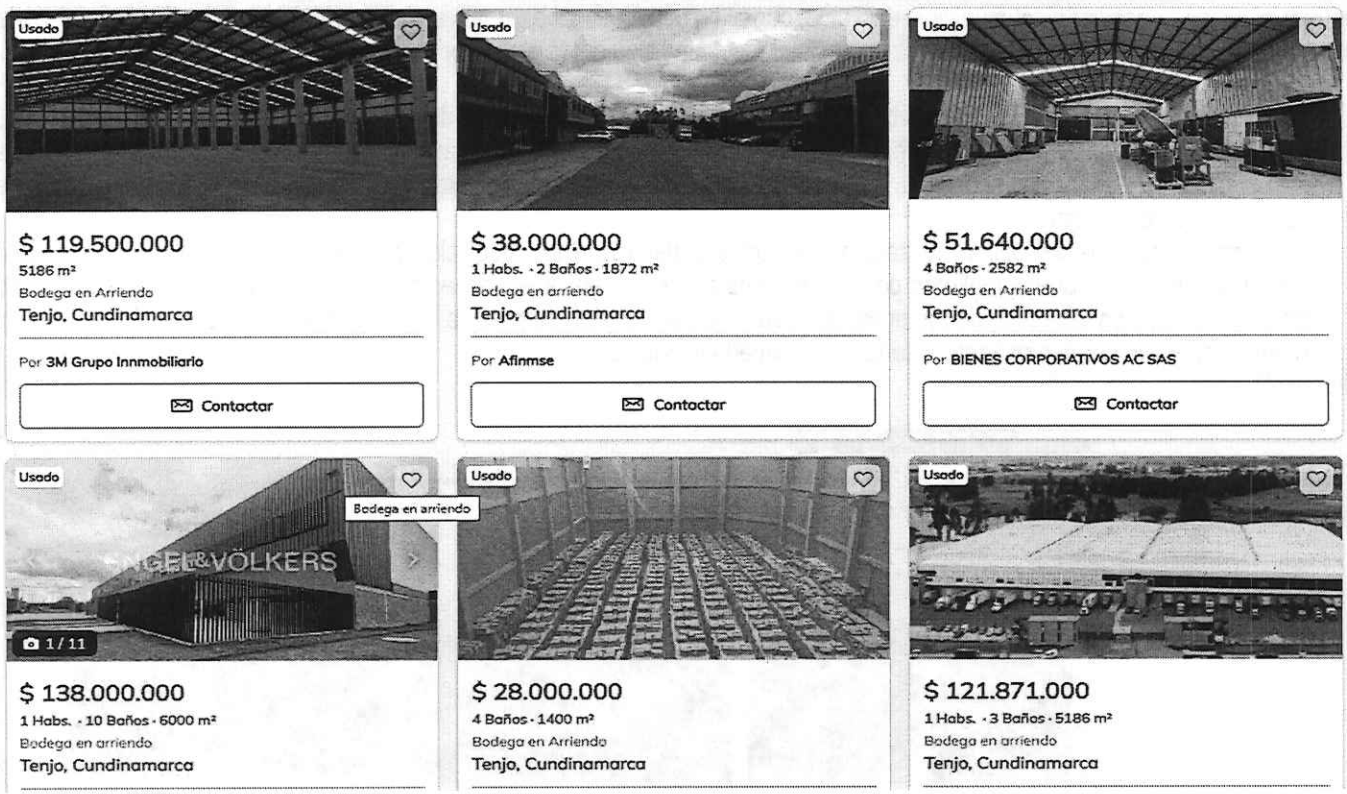
Que, en respuesta a la solicitud elevada, la Secretaría de Desarrollo Institucional informó que, a la fecha, la Administración Municipal no cuenta con un espacio físico disponible para el traslado de la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente y que una vez inicie la construcción del nuevo Centro Administrativo Municipal - CAM, la Secretaria de Infraestructura y Obras Públicas no contará con un espacio físico disponible para su reubicación, precisando que las instalaciones de propiedad del Municipio se encuentran actualmente ocupadas por las diferentes dependencias de la Administración, sin posibilidad de reasignación.

Que, con fundamento en lo anterior, se procedió a adelantar el estudio de oferta de inmuebles para arrendamiento dentro del sector y mercado inmobiliario del municipio de Tenjo, con el fin de identificar alternativas que permitieran garantizar la adecuada prestación del servicio público, desarrollándose para tal efecto las siguientes actuaciones:

1. La Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente, en fecha enero (20) de enero de 2026, verificó la disponibilidad de inmuebles de propiedad del Municipio susceptibles de ser asignados para su funcionamiento, concluyéndose la inexistencia de espacios disponibles, conforme a lo informado por la Secretaría de Desarrollo Institucional mediante comunicación del mismo día.
2. En consecuencia, se realizaron cotizaciones y sondeos dentro de la jurisdicción del Municipio de Tenjo, orientados a identificar inmuebles que cumplieran con condiciones de uso compatibles, accesibilidad, área suficiente y características físicas acordes con las necesidades administrativas, operativas y de atención a la comunidad propias de las Secretarías, obteniéndose las correspondientes ofertas del mercado inmobiliario local.




Fincaraíz
Proyectos
Venta
Arriendo
Noticias
Arriendo
Bodega
Tenjo, Cundinamarca
Limpiar filtros
Tenjo, Cundinamarca
Arriendo
Bodega
Habitaciones
Precio
Más filtros
Guardar Búsqueda
83 Arriendo de Bodegas en Tenjo, Cundinamarca página 2
Popularidad
Ver Mapa
Estás en: Fincaraíz > Arriendo > Bodegas > Página 2
Mostrando 22 - 42 de 83 resultados
Usado
$ 133.224.000
1 Habs. · 8 Baños · 5124 m²
Bodega en arriendo
Tenjo, Cundinamarca
Por Engel & Volkers
Contactar
$ 46.000.000
1 Habs. · 5 Baños · 2000 m²
Bodega en arriendo
Tenjo, Cundinamarca
Por Engel & Volkers
Contactar
$ 138.207.000
9 Baños · 6009 m²
Bodega en arriendo
Tenjo, Cundinamarca
Por BIENES CORPORATIVOS AC SAS
Contactar




Como resultado del estudio de mercado adelantado, se identificó como alternativa viable el inmueble denominado "la primavera" ubicado en la vereda de Churuguaco del municipio de Tenjo, con área de 305.0 mts2, predio identificado con la matricula inmobiliaria N° 50N-768085 y cédula catastral N°:25-799-01-00-00-00-0049-0009-00-00-00000. De acuerdo al certificado de uso del suelo, expedido por la Secretaría de Urbanismo el inmueble cuenta uso del suelo compatible.

| ***USO COMPATIBLE*** | ***INSTITUCIONAL TIPO I*** |
|---|---|

***ARTÍCULO 60.*** *Adiciónese y modifíquese el artículo 60 del Acuerdo No. 014 de 2000, que en adelante quedará así* ***ZONAS DE USO INSTITUCIONAL.*** *Son aquellos, inmuebles o parte de inmuebles destinados a la prestación de cierto tipo de servicios colectivos necesarios para el funcionamiento de la sociedad. Estos servicios son básicamente:*

- *Asistenciales o de salud*
- *Educativos*
- *Administrativos*
- *Culturales, Deportivos y Recreativos.*
- *De seguridad*
- *De culto*

*De acuerdo con su cobertura, los usos institucionales se clasifican de la siguiente manera:*

*1. Usos institucionales locales clase I: Comprende servicios de primera necesidad y cobertura local. Se consideran de bajo impacto arquitectónico urbanístico y ambiental, siendo por tanto compatibles con otros usos urbanos. Estos servicios son, entre otros:*

- *Asistenciales: Puestos de salud, dispensarios, sala cunas y centros comunales*
- *Educativos: Guarderías y jardines infantiles.*
- *Administrativos: Notarías y servicios aislados de administración pública.*
- *De seguridad: Puestos de policía.*
- *De culto: Capillas de barrio y salas de culto.*

El predio cuenta con una construcción adecuada para la instalación y el funcionamiento de las Secretarías de Infraestructura y Obra Pública y de Desarrollo Económico y Medio Ambiente. El espacio a arrendar está ubicado en el segundo piso de construcción del predio y cuenta con un área de 450 m² y consta de dos baterías de baño con cuatro unidades sanitarias en total, 2 lavamanos, una zona de cafetería, una zona de archivo, área de oficinas tipo coworking con la disponibilidad de realizar las divisiones internas que se requieran, el espacio puede albergar las dos (2) dependencias, para el correcto funcionamiento y el lugar se entrega enchapado, pintado en blanco, con techos terminados y muy buena iluminación tanto natural como eléctrica, cuenta con puertas de ingreso en vidrio templado y ventanería en aluminio con basculante, es de fácil acceso peatonal, distribución interna adaptable a las necesidades administrativas y operativas de la Entidad, múltiples puntos de conexión eléctrica en paredes y pisos, ingreso amplio y superficie completamente plana, condiciones que garanticen accesibilidad y funcionalidad.

Adicionalmente, el representante legal de la empresa propietaria del inmueble, hace constar que el mismo no se encuentra sometido a propiedad horizontal, por tanto, no existen gastos de administración o similares que deban ser asumidos por el arrendador o por el arrendatario

El inmueble dispone de servicios públicos de energía eléctrica y agua de manera independiente, así como de servicios sanitarios en condiciones adecuadas para el uso institucional. El canon de arrendamiento mensual ofertado, con corte al 31 de diciembre de 2026, asciende a la suma de **NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($9.000.000)**, valor que resulta acorde y proporcional frente a las condiciones físicas, ubicación y área ofrecida.

Adicionalmente, en el espacio físico donde actualmente se encuentra la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente, tiene un Canon mensual de arrendamiento de **SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($6.500.000)**, equivalentes a **VEINTISÉIS MIL PESOS M/CTE ($26.000)** por cada metro cuadrado de construcción, en el presente proceso, según la oferta allegada, el valor por metro cuadrado sería de **VEINTE MIL PESOS M/CTE ($20.000)** lo que constituye una disminución de 23% en el canon, por cada metro cuadrado.

Teniendo en cuenta la necesidad institucional previamente identificada, se hace necesario y oportuno adelantar la contratación de un inmueble que reúna las características técnicas, funcionales y de accesibilidad requeridas para el adecuado funcionamiento de la dependencia. En desarrollo del proceso de planeación, se efectuó como insumo de los presentes estudios previos la consulta de las condiciones del sector y del mercado inmobiliario local, evaluando inmuebles ofertados en arrendamiento con destinación para uso institucional y ubicación cercana a la sede administrativa municipal.

Con base en dicho análisis comparativo, se estableció que el inmueble ubicado en el Sector La Virgen denominado "la primavera" ubicado en la vereda de Churuguaco del municipio de Tenjo, identificado con la matricula inmobiliaria N° 50N-768085 y cédula catastral N°:25-799-01-00-00-00-0049-0009-00-00-000000, presenta las mejores condiciones de accesibilidad, centralidad, movilidad y funcionalidad, al contar con una superficie construida adecuada, distribución flexible y condiciones óptimas de infraestructura para el desarrollo de las actividades administrativas, operativas y de atención a la comunidad.

Adicionalmente, al comparar el canon de arrendamiento con las demás ofertas analizadas, se evidencia que el inmueble seleccionado ofrece una relación costo-beneficio favorable, al constituirse en la opción económicamente más conveniente frente a las dimensiones del área, su ubicación estratégica y las condiciones generales del inmueble, lo cual permite garantizar la continuidad en la prestación del servicio público sin afectar los procesos administrativos ni generar traumatismos en la atención a los usuarios.

En consecuencia, y atendiendo criterios de necesidad, eficiencia, economía, funcionalidad y adecuada prestación del servicio, se concluye que el inmueble denominado "la primavera" ubicado en la vereda de Churuguaco, en el Sector La Virgen del municipio de Tenjo, identificado con la matricula inmobiliaria N° 50N-768085 y cédula catastral N°:25-799-01-00-00-00-0049-0009-00-00-000000, reúne las condiciones más favorables para ser seleccionado como sede temporal de la dependencia objeto del presente proceso contractual.

**ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA REMUNERACIÓN RECOMENDADA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN DESDE LA ECONOMÍA, LA EFICIENCIA Y LA EFICACIA DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.**

Teniendo en cuenta las realidades objetivas del mercado, las necesidades de la entidad y con el fin de evitar precios artificialmente bajos o el ofrecimiento de plazos o términos que no puedan ser cumplidos por el contratista, el estudio mercado se realizará usando los siguientes criterios:

| | |
|---|---|
| Solicitud de propuestas a reconocidos expertos en el tema según el mercado. | |
| Solicitud de propuestas a proveedores de los productos o servicios | |
| Se acudió a estudios de entidades que provean información de precios | |
| Histórico de precios en el Municipio de Tenjo | X |
| Otra. (Especifique cual) | |

**PERSPECTIVA COMERCIAL, FINANCIERA, TÉCNICA Y ORGANIZACIONAL.**

Por tratarse de un contrato de arrendamiento pagadero mes adelantado, previo visto bueno del Supervisor, donde el contratista actúa con independencia y autonomía, sin generar la ejecución del contrato una relación laboral y de las obligaciones a su cargo para el análisis de estas perspectivas se tiene que el plazo del contrato obedece a la necesidad que tiene la administración de contar con el arrendamiento del inmueble.

**PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:**

Para satisfacer la necesidad descrita, las secretarías de desarrollo institucional, Infraestructura y Obra Pública y Desarrollo Económico Y Medio Ambiente, requieren contratar un espacio idóneo que cuente con las características físicas solicitadas por la entidad, para el funcionamiento de las instalaciones de la secretaría de desarrollo económico y la secretaría de infraestructura y obra pública.

| COSTO MENSUAL | TIEMPO TOTAL MESES | COSTO TOTAL |
|---|---|---|
| 9.000.000 | (11) MESES | $ 99.000.000 |
| | **TOTAL** | $ 99.000.000 |

Según lo expuesto la entidad acuerda y estima el valor del presupuesto oficial en la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES ($99.000.000),** valor que incluye los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las leyes y ordenanzas vigentes, lo mismo que los gastos requeridos para la ejecución del contrato.

**PERSPECTIVA FINANCIERA:**

Para la determinación del valor a contratar se tuvieron en cuenta las siguientes variables:

a) Sondeo de precios de mercado (análisis histórico). Se realizó un estudio de mercado de precios a fin de verificar que los mismos están dentro de los rangos que se manejan en la región y no se asuman sobrecostos. (Ver análisis histórico).
b) Disponibilidad presupuestal de la entidad.
c) Tiempo de ejecución, así como el perfil del inmueble.
d) Cotizaciones.
e) Verificación de costos por medio de página web de agencia inmobiliaria.

**Especificaciones Técnicas del Objeto a Contratar, Autorizaciones, Permisos, Licencias o Diseños.**

1. Para adelantar el presente proceso de contratación y ejecutar el objeto contractual se requieren las siguientes especificaciones y permisos del espacio físico:
2. Se requiere contar con certificación de uso de suelo, certificado de tradición y libertad para determinar la idoneidad y pertinencia del predio a arrendar.
3. El inmueble debe estar ubicado en el casco urbano del municipio de Tenjo, cercano al palacio municipal.
4. El inmueble debe contar con área construida de mínimo 450 metros cuadrados y su distribución interna debe garantizar la adaptabilidad de las instalaciones según la necesidad de la entidad.
5. El inmueble debe tener facilidad de acceso para los peatones y contar con ingreso amplio.
6. El inmueble debe ser 100% superficialmente plano.
7. El inmueble debe contar con servicios públicos de agua, energía eléctrica totalmente independientes.
8. El inmueble debe contar con servicio de baño.

**Clasificación UNSPSC**

El servicio objeto del presente proceso de contratación está clasificado con los siguientes Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas – UNSPSC, hasta el tercer nivel, como se indica en a continuación:

| CÓDIGOS | DESCRIPCIÓN DEL CÓDIGO |
|---|---|
| 71161202 | Servicio de Operaciones de arriendo |

**Obligaciones Generales del Contratista**

1. Cumplir con el objeto del contrato, en las condiciones de calidad y dentro de los plazos acordados, con plena autonomía técnica y administrativa.
2. Avisar oportunamente al municipio de las situaciones previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.
3. Realizar el pago de los aportes al Sistema integral de seguridad social en los porcentajes establecidos en las normas vigentes.
4. Liberar, mantener indemne y defender al Municipio bajo su propio costo, frente a toda declaración de responsabilidad de cualquier naturaleza, originada en sus actos u omisiones relacionadas con la ejecución del contrato.
5. Obrar con lealtad, buena fe, diligencia y cuidado necesario en las etapas precontractual, contractual y poscontractual, evitando las dilaciones y entrabamientos que pudieran presentarse.
6. Subsanar inmediatamente y a su costa los daños generados durante la ejecución del contrato.
7. Acatar oportunamente las observaciones o recomendaciones realizadas por el supervisor.
8. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla y que éste sea de la mejor calidad.
9. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho
10. Presentar los documentos en razón del contrato que le sean solicitados por el supervisor dentro del término señalado para tal efecto.
11. Pagar los tributos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del contrato, de conformidad con las disposiciones normativas vigentes.
12. Informar al Municipio los cambios de dirección o correo electrónico de notificaciones que se realicen durante la vigencia de la garantía única.
13. Mantener la confidencialidad de la información reservada que conozca durante la ejecución del objeto contractual.
14. Suscribir el acta de inicio del contrato.

**Obligaciones Específicas del Contratista**

1. Hacer entrega real y material del inmueble, mediante acta de entrega del bien objeto del arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
2. Garantizar el acceso al inmueble
3. Garantizar el suministro de los servicios públicos agua, energía eléctrica y demás
4. Entregar al municipio el bien inmueble requerido para realizar la puesta en funcionamiento de las diferentes áreas de las dependencias de la administración municipal, de acuerdo a la necesidad de la entidad.

5. Garantizar que el bien inmueble se encuentra en estado de servir para el fin que ha sido alquilado.
6. Realizar las reparaciones necesarias originadas por fallas estructurales o vicios ocultos del inmueble.
7. Librar al municipio de toda perturbación en el goce del bien arrendado.
8. Las demás que le sean asignadas por el supervisor del contrato, que sean afines a las anteriormente mencionadas y permitan el cabal cumplimiento del objeto del contrato.

**Obligaciones de la Entidad Estatal**

1. Exigir al contratista y/o al garante la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado.
2. Ejercer el control y vigilancia de la ejecución del contrato a través del supervisor, quien impartirá las recomendaciones y observaciones pertinentes para la debida ejecución del objeto contractual, sin perjuicio de la autonomía propia del contratista, y elaborará los informes correspondientes.
3. Usar el bien alquilado según los términos del contrato
4. Pagar al contratista el canon de arrendamiento en la forma acordada cuando se acredite el cabal cumplimiento de los requisitos estipulados en el contrato.
5. Restituir el inmueble alquilado.
6. Aprobar cuando corresponda la garantía única de cumplimiento.
7. Expedir el Registro Presupuestal a la suscripción del contrato.
8. Realizar el acta de inicio del contrato de arrendamiento.
9. Exigir que la calidad de los bienes y servicios adquiridos por las entidades estatales se ajuste a los requisitos mínimos previstos en las normas técnicas obligatorias, sin perjuicio de la facultad de exigir que tales bienes o servicios cumplan con las normas técnicas colombianas o, en su defecto, con normas internacionales elaboradas por organismos reconocidos a nivel mundial o con normas extranjeras aceptadas en los acuerdos internacionales suscritos por Colombia.
10. Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado.
11. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.
12. Solicitar la actualización o la revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en su contra el equilibrio económico o financiero del contrato.
13. Realizar todas las demás obligaciones necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

**Plazo de Ejecución Contractual**

El plazo de ejecución del futuro contrato será **ONCE (11) MESES** contados a partir de la suscripción del acta de inicio del mismo y previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993. El contrato tendrá una vigencia igual al plazo de ejecución y cuatro (4) meses más, para efectos de la liquidación de ser necesaria.

**Lugar de Ejecución del Contrato**

El contrato deberá ejecutarse en el Municipio de Tenjo - Cundinamarca o donde lo designe el supervisor

**Garantías**

Teniendo en cuenta lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015: 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.

En el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble, cuya naturaleza es de tracto sucesivo, la forma de pago pactada corresponde a mensualidades vencidas, condicionadas a la certificación de recibo a satisfacción del servicio de arrendamiento y uso del inmueble. En consecuencia, no se configura riesgo de detrimento patrimonial asociado al manejo de anticipos o pagos anticipados, en tanto dichos mecanismos no fueron pactados, y el desembolso de recursos públicos se realiza únicamente una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendador.

Con base en el análisis del sector y la Matriz de Riesgos elaborada para el proceso, el riesgo de incumplimiento ha sido clasificado con una probabilidad Baja y un impacto Bajo. Los controles definidos particularmente la supervisión contractual y el pago contra la efectiva prestación del servicio resultan suficientes para la adecuada administración del riesgo identificado.

En virtud de lo anterior, y considerando el marco normativo aplicable, la naturaleza del contrato y los mecanismos de control existentes, no se considera necesaria ni procedente la exigencia de garantías para el presente contrato de arrendamiento de bien inmueble.

**Supervisión e Interventoría**

Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, el Municipio de Tenjo vigilará permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor.
La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, la cual será ejercida por las **SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE, SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRA PÚBLICA Y LA SECRETARÍA DE DESARROLLO INSTITUCIONAL,** y/o en su defecto, será ejercida por el/la servidor/a de nivel directivo y/o asesor que para tales efectos designe el Ordenador del Gasto; quienes podrán, a su vez, designar un apoyo a la supervisión.

Los Supervisores se sujetarán a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, artículos 83 y 84 Ley 1474 de 2011 y demás normas que regulen la materia.

**CAPÍTULO IV. DESCRIPCIÓN FINANCIERA**

**Valor Estimado del Contrato, Análisis y Justificación del Mismo**

El valor estimado para la presente contratación es de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES ($99.000.000) DE PESOS M/CTE**

La empresa L3 SUMINISTROS S.A.S., hace allegar propuesta de arrendamiento de un predio denominado "la primavera" ubicado en la vereda de Churuguaco del municipio de Tenjo, identificado con la matricula inmobiliaria N° 50N-768085 y cédula catastral N°:25-799-01-00-00-00-0049-0009-00-00-00000, por ONCE (11) pagos de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($9.000.000,00) M/CTE.**

Este canon de arrendamiento incluye el espacio total para el funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Económico y Medio Ambiente y la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública.

Al efecto, las Secretarías de Desarrollo Institucional, Desarrollo Económico y Medio Ambiente y de Infraestructura y Obra Pública adelantaron los análisis técnico-administrativos correspondientes, a partir de los requisitos legales establecidos: capacidad de ejecutar el objeto del contrato, la idoneidad demostrada, con el fin de determinar el valor de la Mensualidad como criterio objetivo para establecer el valor de la misma, atendiendo lo ordenado en el art. 2.2.1.1.1.6.1. del decreto 1082 de 2015 y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector desde los aspectos legales, organizacionales, comerciales, técnicos y análisis del riesgo, dejándose claro que: "*No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda*".

**Afectación Presupuestal**

Para soportar el gasto que se genere por la celebración y ejecución del contrato, la Secretaría de Hacienda expidió el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

| **No. de CDP** | 2026000356 | **Fecha:** | 20/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| **Rubro** | **Fuente** | **Nombre Rubro** | **Valor CDP** | **VALOR CONTRATO** |
| GFA 2.1.2.02.02.007 | 111105 | Servicios financieros y servicios conexos servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento leasing / R.P LIBRE DESTINACION | $ 99.000.000 | $ 99.000.000 |
| | | **Total** | | $ 99.000.000 |

**Descuentos Tributarios**

El Municipio efectuará cuando corresponda los descuentos de Ley del orden Nacional, Departamental y Municipal vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el Contratista a la Entidad y con el objeto y valor del Contrato.

| TERRITORIAL | | | | NACIONAL | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ESTAMPILLA PROCULTURA | ESTAMPILLA ADULTO MAYOR | TASA PRODEPORTE | ICA | FONDO SEGURIDAD | RETEFTE | RETEIVA |
| 1.5% | 3% | 1.5% | Conforme al estatuto tributario | NA | Bienes muebles 4%<br>Bienes inmuebles 3.5% | 15% sobre el IVA |

**Forma de Pago y Requisitos**

Una vez esté perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos de ejecución del mismo, el Municipio de Tenjo cancelará el valor total del contrato de la siguiente manera:

a) Once(11) pagos por valor de NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE, una vez se haga entrega real y material del inmueble.

El pago de los consumos de servicios públicos será a cargo de la Alcaldía Municipal de Tenjo y no se incluyen en el canon de arrendamiento.

Para cada uno de los pagos, el arrendador deberá presentar:
i) Certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato.
ii) Soportes que acrediten estar a paz y salvo en el pago de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social.
iii) Factura y/o cuenta de cobro.
iv) Los demás documentos que sean necesarios para corroborar el cumplimiento de las obligaciones.

De conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, adicionado mediante Decreto 2106 de 2019, el supervisor del contrato verificará, mediante la herramienta tecnológica que ponga a disposición el Ministerio de Salud y Protección Social, el pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social por parte del contratista, y en el evento de encontrar inconsistencias, se abstendrá de expedir la respectiva certificación de cumplimiento hasta tanto la misma sea subsanada o aclarada.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que la forma de pago de que trata esta cláusula corresponde a la prestación efectiva y real del servicio.

El Municipio de Tenjo efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia, y el CONTRATISTA pagará todos los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato.

El Municipio de Tenjo efectuará los pagos citados mediante consignación en la cuenta bancaria que el CONTRATISTA acredite como propia. Los pagos previstos en esta cláusula se consignarán en dicha cuenta, con sujeción a lo previsto en las disposiciones cambiarias.

## CAPÍTULO V. REQUISITOS PARA LA SELECCIÓN OBJETIVA DEL CONTRATISTA

**Requisitos Habilitantes**

De acuerdo con el artículo 5, numeral 1 de la ley 1150 de 2007 los siguientes factores serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes.

**A. Capacidad jurídica**

La Entidad verificará que el futuro contratista cuente con capacidad legal para obligarse, no se encuentre incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad para celebrar el contrato, no presente antecedentes judiciales, fiscales o disciplinarios, ni se encuentre reportado en el Registro Nacional de Medidas Correctivas ni en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM.

Así mismo, la Entidad requerirá verificar:

- Certificado de uso de suelo del presente año.
- Certificado de pago del impuesto predial vigente.
- Certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.

**B. Capacidad financiera**
En la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no se verifica este requisito habilitante.

**C. Capacidad organizacional**
En la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no se verifica este requisito habilitante.

**D. Capacidad residual**
En la contratación de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no se verifica este requisito habilitante.

**Criterios para Seleccionar la Oferta Más Favorable**

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación pues la contratación es con una persona natural o jurídica en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto a contratar.

## CAPÍTULO VI. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo establecido con el artículo 2.2.1.1.1.6.3.del Decreto 1082 de 2015, la evaluación del riesgo que el proceso representa para el cumplimiento del manual y guías establecidas por Colombia Compra Eficiente, se elaboró la respectiva Matriz, precisando que salvo a las situaciones específicamente mencionadas y como principio general, el contratista asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsibles y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto del presente proceso de contratación. Por lo tanto, deberá asumir los riesgos asociados a su tipo de actividad ordinaria que sean previsibles.

En consecuencia, solo procederán reclamaciones por circunstancias y hechos imprevisibles no asignados al contratista en la presente distribución de riesgos de la presente contratación y el Municipio de Tenjo no estará obligada a reconocimiento económico alguno y a ofrecer garantía que permita prevenir, omitir o mitigar los efectos asumidos por el contratista.

Para este proceso contractual y en atención al Artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, entiéndase por riesgo es un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato.

Con el fin de conocer los riesgos que afectarían el contrato que se pretende adelantar, tanto en aspectos favorables como adversos; y con el fin de contribuir a asegurar los fines que el estado persigue con la contratación, el MUNICIPIO DE TENJO, ha preparado esta sección, el cual permite dilucidar aspectos que deben ser considerados en la adecuada estructuración de ofertas y planes de contingencia y continuidad del proyecto.

De este modo, corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación, asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo del MUNICIPIO DE TENJO.

Los riesgos que podrían afectar el normal desarrollo de las actividades previstas en esta contratación serían:

**TABLA 1- MATRIZ DE RIESGOS**

| N° | CLASE | FUENTE | ETAPA | TIPO | DESCRIPCIÓN (Que puede pasar y, como puede ocurrir) | consecuencias de la ocurrencia del evento | probabilidad | impacto | valoración del riesgo | categoría | ¿a quién se le asignan? | tratamiento/controles a ser implementados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | General | Externo | Planeación | Operacionales | No cumplimiento del objeto contractual. | Imposición de sanciones y/o terminación del contrato. | Raro | Moderado | 4 | Riesgo bajo | Contratista – Entidad | Establecer claramente en los documentos del proceso de contratación, las sanciones y consecuencias a las que se vería expuesto el adjudicatario por el no cumplimiento del objeto contractual. |
| 2 | General | Interno | Planeación | Sociales políticos / operacionales | Cambios en las condiciones o necesidades después de la firma del contrato | Modificatorio al objeto a contratar | Improbable | Moderado | 5 | Riesgo medio | Contratista – Entidad | Realizar seguimiento durante la ejecución del contrato de las eventualidades que alteren las obligaciones del contratista |
| 3 | General | Externo | Contratación | Regulatorios | Que no se presenten la documentación requerida y/o se desestime la firma del contrato | Demoras en la ejecución del contrato | Raro | Menor | 3 | Riesgo bajo | Entidad | Iniciar el proceso precontractual con anterioridad en caso de que se presente desierto el proceso. |
| 4 | General | Interno | Contratación | Operacionales | Fraude documental | Sanciones disciplinarias y fiscales | Posible | Catastrófico | 8 | Riesgo extremo | Contratista | Evaluación propuesta |
| 5 | Específico | Externo | Ejecución | Operacionales | Demora injustificada en el desembolso de los pagos parciales | Perjuicios económicos al contratista. | Improbable | insignificante | 3 | Riesgo bajo | Entidad | Cronograma cancelación de pagos en la minuta |
| 6 | Especifica | Interno | Planeación | Financieros | Estimación inadecuada de costos | Desequilibrio económico del contrato | Improbable | Menor | 3 | Riesgo bajo | Entidad | Elaboración estudio del mercado |
| 7 | Especifica | Interno | Ejecución | Operacionales | Uso indebido de información | Incumplimiento de las obligaciones del contrato | Posible | Moderado | 6 | Riesgo alto | Contratista | Minuta contractual |
| 8 | Especifica | Interno | Ejecución | Operacionales | Accidente Laboral y/o enfermedad laboral | Retraso en desarrollo del contrato | Posible | Menor | 5 | Riesgo medio | Contratista – Entidad | Verificación afiliación y pago de seguridad social y riesgos profesionales |
| 9 | Especifica | Interno | Ejecución | Operacionales | Mala calidad del servicio prestado | Incumplimiento de las actividades del contrato | Posible | Moderado | 6 | Riesgo alto | Entidad | Informe de actividades |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Especifica | Interno | Contratación | Regulatorios | No publicación de los documentos del proceso contractual conforme a la norma | Sanciones disciplinarias | Improbable | Menor | 4 | Riesgo bajo | Entidad | Supervisión de la página del Secop |
| 11 | General | Externo | Planeación | Financieros | Incremento en impuestos que afectan a todos los contribuyentes y a todas las actividades | Desequilibrio económico del contrato | Raro | Menor | 3 | Riesgo bajo | Contratista | Incluir en la propuesta económica valores que incluyan todos impuestos de ley e imprevisto |

## PROBABILIDAD DEL RIESGO

| NIVEL | CATEGORÍA | DESCRIPCIÓN |
|---|---|---|
| 1 | **Raro** | Puede ocurrir excepcionalmente |
| 2 | **Improbable** | Puede ocurrir ocasionalmente |
| 3 | **Posible** | Puede ocurrir en cualquier momento futuro. |
| 4 | **Probable** | Probablemente va a ocurrir. |
| 5 | **Casi Cierto** | Ocurre en la mayoría de las circunstancias. |

## IMPACTO DEL RIESGO

| IMPACTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **CLASIFICACIÓN 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 de 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 |
| **CLASIFICACIÓN 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** | **Insignificante** | **Menor** | **Moderado** | **Mayor** | **Catastrófico** |
| **VALORACIÓN** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |

## VALORACIÓN DEL RIESGO

| IMPACTO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CLASIFICACION 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 de 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. |
| **CLASIFICACION 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** |
| **Raro** | **1** | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |

| PROBABILIDAD | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Improbable | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| Posible | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| Probable | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| casi cierto | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | |

| VALORACIÓN DEL RIESGO | | |
|---|---|---|
| | 8, 9 Y 10 | Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado |
| | 6 y 7 | Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración |
| | 5 | Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración |
| | 2, 3 y 4 | Riesgo Bajo: Administrar por procedimiento de rutina |

**Fuente: Colombia Compra Eficiente**

El nivel de probabilidad de ocurrencia de los riesgos y la afectación del contrato depende de la efectividad o no de las acciones realizadas por el contratista y la entidad para eliminar o mitigar, según sea el caso, los riesgos que se presenten durante la ejecución del contrato.

**Conclusión:** Una vez realizada la evaluación y calificación de cada uno de los Riesgos asociados al Proceso de Contratación, se puede establecer que el impacto de los mismos frente al logro de los objetivos del Proceso de Contratación y su probabilidad de ocurrencia es **BAJA.**

## CAPÍTULO VII. APLICACIÓN DE ACUERDOS COMERCIALES VIGENTES

De acuerdo con lo establecido en el Manual para el manejo de acuerdos comerciales en los procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado

## CAPÍTULO VIII. FIRMA DE FUNCIONARIOS RESPONSABLES

**IVÁN DARÍO LEÓN ESPINOSA**
**Secretario de Desarrollo Institucional**

**JUAN CARLOS VERA CAMARGO**
**Secretario de Desarrollo Económico y Medio Ambiente**

**JUAN CARLOS FIQUITIVA SIERRA**
**Secretario de Infraestructura y Obra Pública**

| | PROYECTÓ Y ELABORÓ | REVISÓ | APROBÓ |
|---|---|---|---|
| Firma | | | |
| Nombre | Juan Carlos Vera Camargo | Iván Darío León Espinosa<br>Juan Carlos Vera Camargo<br>Juan Carlos Fiquitiva Sierra | Iván Darío León Espinosa<br>Juan Carlos Vera Camargo<br>Juan Carlos Fiquitiva Sierra |
| Cargo | Secretario de Desarrollo Económico y medio ambiente | Secretario de Desarrollo Institucional<br>Secretario de Desarrollo Económico y medio ambiente<br>Secretario de Infraestructura y Obra Pública | Secretario de Desarrollo Institucional<br>Secretario de Desarrollo Económico y Medio Ambiente<br>Secretario de Infraestructura y Obra Pública |
| Fecha | Enero 2026 | Enero 2026 | Enero 2026 |