Girón, 28 de enero de 2026

ESTUDIOS PREVIOS

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 142 de 1994 modificado por el artículo 3 de la Ley 689 de 2001 y en los artículos 21 No. 2., 24 y 26 del manual de la contratación de **GIRÓN S.A.S E.S.P.**, se describe a continuación la conveniencia y oportunidad de la contratación para el **ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.**, para lo cual ha de tenerse en cuenta lo siguiente:

1. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN CONCRETA Y PRECISA DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Actualmente la empresa de servicios públicos domiciliarios GIRÓN S.A.S. E.S.P. no cuenta dentro de su inventario con bien inmueble que pueda satisfacer las necesidades locativas requeridas para el funcionamiento de su sede administrativa.

Girón S.A.S. E.S.P. requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y que cumpla con los requerimientos mínimos para el buen funcionamiento de las diferentes dependencias de la entidad, el cual permita prestar un buen servicio y atender a la comunidad de una manera ágil, cómoda y eficiente. Así como propiciar ambiente de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios, empleados y contratistas.

Por lo anterior, Girón S.A.S. E.S.P. adelantó el estudio del mercado correspondiente a la búsqueda de inmuebles, que permitan el funcionamiento de su sede administrativa, manteniéndose como mejor opción el inmueble ubicado en la Calle 29 No 25-31en el Centro del Municipio de Girón, el cual cuenta con siete (07) oficinas, un (01) local comercial que permite la ubicación de ventanilla única, dos (02) salas: de juntas, cuatro (04) baños, así como un acceso principal que permite asegurar que las personas con discapacidad tengan igualdad de condiciones con las demás, Inmueble. donde ha funcionado la sede administrativa de la entidad desde la vigencia 2022.

De acuerdo con los estatutos y el Manual de Funciones y Competencias Laborales de GIRÓN S.A.S. E.S.P., el Gerente General, en su calidad de Representante Legal de la entidad, cuenta con la atribución de celebrar contratos que se encuentren dentro de su objeto social, en cumplimiento de las disposiciones legales y normativas vigentes.

Que teniendo en cuenta que la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios GIRÓN S.A.S. E.S.P. debe asegurar la prestación de sus servicios, y prestar de forma continua y eficiente la atención a sus usuarios y/o potenciales usuarios, así como a la comunidad en general, se hace necesario contar con un inmueble para el funcionamiento de la sede administrativa de la empresa, que cuente con una infraestructura que permita la ubicación de sus funcionarios, trabajadores y contratistas, donde los usuarios que diariamente acuden, puedan ser atendidos en adecuadas condiciones, por el cual se requiere tomar en arriendo un inmueble que permita este funcionamiento.

En los términos anteriores queda planteada la necesidad de la suscripción del contrato a que se refiere el presente estudio. En cumplimiento a lo ordenado por el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 de 2015 y, con el propósito de que se dé inicio a la consecuente celebración de un contrato, se presenta el ESTUDIO PREVIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Con forme a lo anterior, GIRÓN S.A.S. E.S.P. requiere adelantar un proceso de contratación, basado en los principios contractuales de transparencia, economía y responsabilidad a fin de contratar el ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.; proceso señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, de esta forma se adelanta proceso de Contratación Directa, regulado por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normatividad concordante para la consecuente celebración del contrato requerido y ejecución del objeto anterior.

Que el desarrollo del objeto social dispuesto en el artículo primero del documento de constitución de la sociedad y el artículo segundo que a su tenor dispone:

ARTICULO 1. Forma. La compañía que por este documento se constituye es una sociedad por acciones simplificada, de naturaleza oficial, que se denominara EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P., podrá igualmente identificarse como GIRON S.A.S E.S.P regida por las cláusulas contenidas en estos estatutos, en la Ley 142 de 1994 y la Ley 1258 de 2008 y en las demás disposiciones legales relevantes. *En todos los actos y documentos que emanen de la sociedad, destinados a terceros, la denominación estará siempre seguida de las palabras: "Sociedad por Acciones Simplificada" o de las iniciales "S.A.S." y "Empresa de Servicios Públicos" o de sus iniciales E.S.P.*

ARTICULO 2. Objeto social. *La sociedad tendrá como objeto principal: a) Prestar los servicios domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y telefonía pública básica conmutada, producción, comercialización y venta de agua ozonizada y microfiltrada en sus diferentes presentaciones., b) Diseño, construcción, operación de pequeñas centrales eléctricas y la comercialización de la energía de las mismas., c) Actividades inherentes a energía eléctrica como el alumbrado público., d) Servicios especiales de aseo en los componentes de corte de césped y poda de árboles ubicados en las vías y áreas públicas, aprovechamiento de residuos sólidos y servicio municipal de escombros., e) Prestar apoyo, asistencia técnica y tecnológica, asesoría a las entidades territoriales y a las pequeñas y medianas comunidades organizadas, en aspectos técnicos, jurídicos, de planeación, financiero, administrativo, de la prestación de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y alumbrado público., f) Prestar servicios de asesoría, Consultoría y construcción de redes de acueducto y alcantarillado, así como la elaboración de planes maestros de acueducto y alcantarillado para las entidades territoriales y comunidades organizadas., g) Compra y venta de materiales y equipos para la construcción de redes de acueducto y alcantarillados., h) Diseño, construcción y operación de plantas de tratamiento de agua potable y plantas de aguas residuales., i) Fomentar, promover y desarrollar obras, programas y proyectos de desarrollo social, económico, administrativo y cultural en el ámbito público y privado dentro del alcance señalado en los planes de desarrollo de las diferentes entidades públicas o privadas., j) Gestionar y administrar recursos de orden municipal, departamental, nacional e internacional, públicos o privados, para ser utilizados y ejecutados en el plan de desarrollo del objeto social de la empresa., k) Realizar y promover por cuenta propia o en asocio con otras entidades públicas o privadas, mediante la celebración de contratos y/o convenios de objeto investigativo, estudios técnicos y culturales, como también la formulación, diseño y ejecución de los planes, programas, proyectos y obras de los diversos sectores*

que le permitan a la empresa desarrollar su objeto societario., l) Desarrollar actividades de diseño, interventoría, asesoría, consultoría, construcción en obras de ingeniería civil, ingeniería sanitaria, ingeniería ambiental para entidades territoriales a través del desarrollo de convenios interadministrativos (entre entidades públicas) y desarrollo de contratos con comunidades organizadas, sector privado, ONG y demás entidades que trabajen en pro del desarrollo social y económico del país del orden nacional e internacional., m) Realizar las diferentes interventorías a los contratos de las diferentes Empresas de Servicios públicos Domiciliarios que prestan sus servicios en el Área Urbana y Rural del Municipio de Girón Santander., n) La empresa podrá remodelar, modernizar, ampliar, adecuar, mantener , operar, administrar, expandir, repotenciar, construir, acueductos, alcantarillados, redes eléctricas, redes de distribución de gas combustible y en general toda la infraestructura que se requiera para la prestación de cualquier servicio público. ***PARÁGRAFO UNICO:*** *Actividades complementarias especiales: La sociedad, en desarrollo de su objeto principal, adelantará entre otras, las siguientes actividades complementarias: I) Ejecutar directamente o a través de contratos, la facturación, recaudo, atención al cliente, cobranzas y en general celebrar contratos especiales para la gestión de los servicios públicos. II) Invertir en el mantenimiento y recuperación de los bienes públicos explotados para la prestación, a través de contratos de concesión. III) Mantener y contribuir para el mantenimiento y conservación de las cuencas hidrográficas que tengan impacto directo sobre los servicios de acueducto y alcantarillado. IV) Ejercer las facultades especiales para el uso del espacio público, para la ocupación temporal de inmuebles y para promover o constituir servidumbres. V) Realizar los trámites necesarios para lograr la enajenación forzosa de los bienes que requiera para la prestación de los servicios. VI) Elaboración de análisis de calidad de agua en el laboratorio de control de calidad de la sociedad., Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero., La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.*, justifica en gran medida llevar a cabo la suscripción de un contrato de ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1. OBJETO: ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO: En cumplimiento con el objeto propuesto; el ARRENDADOR deberá: Entregar en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la CALLE 29 No 25-31, dicho bien inmueble está ubicado en el Centro del Municipio de Girón y la entrega se realizará en perfecto estado del bien inmueble identificado con Escritura Pública 1929 del 09 de noviembre del 2012 de la Notaría única de Girón, identificado con Matrícula Inmobiliaria No 300-76155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Bucaramanga.

El Supervisor del contrato será el **DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO** y/o el funcionario que haga sus veces, quien certificará el cumplimiento de sus obligaciones como requisito de pago del valor pactado.

2.3. PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN: El valor del presente contrato corresponde a la suma **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 33.000.000),** con cargo al presupuesto vigencia 2026.

2.4. FORMA DE PAGO: La EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS pagará el valor del canon mediante mensualidades anticipadas, para lo cual EL ARRENDADOR radicará la factura y/o cuenta de cobro, obligándose el ARRENDATARIO a pagar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su recepción. En caso de que EL ARRENDATARIO ocupe el inmueble por un período inferior a un mes, el pago del canon se calculará de manera proporcional a los días efectivamente ocupados dentro del período respectivo.

2.5. PLAZO EJECUCIÓN: El plazo del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el 30 de junio de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN: Calle 29 No 25-31, Municipio de Girón, Santander.

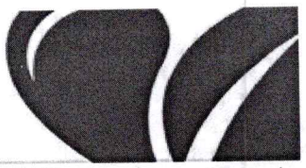
2.7. SUPERVISIÓN: La Supervisión del contrato resultante, será realizada por el Director Administrativo y Financiero, o el funcionario que haga sus veces.

2.8. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: En desarrollo del objeto contractual el arrendatario se obliga a:

a. Conserva el inmueble objeto de contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
b. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, cancelación de las diferentes facturas ante las respectivas empresas de los servicios públicos domiciliarios a partir de la entrega del inmueble.
c. Efectuar las adecuaciones locativas necesarias para su uso.
d. 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.
e. Exigir al arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto contrato.
f. Ejecutar la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
g. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
h. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.

2.9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: En desarrollo del objeto contractual el arrendador se obliga a:

a. Entregar a la entidad el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a 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.
b. 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 el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacifico del inmueble por parte de la entidad.
c. Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.



d. Entregar el inmueble con los servicios públicos domiciliarios, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
e. Otorgarle a la entidad un plazo de DIEZ (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
f. Presentar en el plazo establecido la factura y/o cuenta de cobro del canon del mes correspondiente.
g. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, si a ello hubiere lugar, así como los impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

1. Que la Ley 142 de 1994, así como las normas que las complementan y reglamentan, se aplican a los servicios públicos domiciliarios enunciados anteriormente, así como a las actividades que realicen las Empresas que presten tales servicios públicos y a las actividades complementarias a que se refiere el artículo 14 de la Ley 142 de 1994.

2. Que el artículo 3 de la Ley 689 de 2001, que modifica el artículo 31 de la Ley 142 de 1994, dispone que los contratos que celebren las entidades que prestan los servicios públicos domiciliarios no estarán sujetos a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993), por tanto, sus actos y contratos se someten a las normas y reglas del derecho privado.

3. Que igualmente con base en el artículo 3 de la Ley citada anteriormente, las Comisiones de Regulación podrán en ciertos tipos de contratos de cualquier Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios, hacer obligatoria la inclusión de cláusulas exorbitantes y pueden facultar, previa consulta expresa por parte de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, que se incluyan en los demás.

4. Que GIRÓN S.A.S. E.S.P., tiene como objeto principal prestar los servicios domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y telefonía pública básica conmutada, producción, comercialización y venta de agua ozonizada y microfiltrada en sus diferentes presentaciones.

5. Que de conformidad con el artículo 31 de la Ley 142 de 1994, los contratos que celebre la EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS DE GIRÓN S.A.S. E.S.P., tendientes a la realización de su objeto y demás actividades complementarias previstas en la Ley 42 de 1994, se regirán por el derecho privado.

6. Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 establece que: "*...Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal*" .

7. Que la Junta Directiva en sesión del 26 de febrero de 2019, aprobó el Manual de Contratación, conforme al artículo 29 numeral 4, de los estatutos que establece como función de la junta directiva "Aprobar los reglamentos y manuales internos de la empresa".

8. Que mediante Acuerdo No 001 de fecha siete (07) de febrero del 2025, la Junta Directiva aprobó la actualización del Manual de Contratación de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S. E.S.P., adecuando el mismo a la reglamentación vigente y a las necesidades actuales de la empresa.

9. Que el Decreto 1082 de 2015, sobre contratos de arredramiento de bienes inmuebles, en su artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece: *"entidades estatales pueden adquirir o arrendar un inmueble mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1) Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la entidad 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".*

10. Que la modalidad de selección obedece a lo dispuesto en el manual de contratación de GIRÓN S.A.S. E.S.P. en su artículo 40 No 1:

Artículo 40. MODALIDADES DE SELECCIÓN: Las modalidades de selección aplicables por La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S E.S.P en desarrollo de su objeto social, son, la contratación directa, invitación por lista corta, invitación publica y acuerdo marco de precios, veamos.

1. CONTRATACIÓN DIRECTA: La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S E.S.P. podrá celebrar contratos previa invitación a un único proponente persona natural o jurídica, y una vez recibida la propuesta. ***Se podrá solicitar una (1) oferta o cotización en los siguientes casos*** *(...) 9: Para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.*

4. EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

En el actual presupuesto de ingresos y gastos de la Girón S.A.S. E.S.P., existe una partida presupuestal, correspondiente al rubro de ARRENDAMIENTOS Y ALQUILERES que asciende a la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MC/TE ($35.000.000)** impuestos y gravámenes incluidos.

En consecuencia, el estudio de conveniencia y oportunidad, es soporte para la realización de la contratación requerida por ésta entidad, teniendo en cuenta que en la actualidad; Girón S.A.S. E.S.P. cuenta con la partida presupuestal es decir, cuenta con los recursos económicos suficientes que permita llevar a cabo la contratación, 'por lo tanto se debe proceder a la ejecución de la misma con el objetivo de mejorar la prestación de los servicios operados a cargo de La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S. E.S.P.

Revisados contratos similares en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), se realizó un estudio del mercado, mediante el cual se pudo constatar que el valor promedio del servicio requerido. Así mismo, la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S. E.S.P., realizó un estudio del mercado inmobiliario analizando inmuebles ubicados dentro del casco urbano del Municipio de Girón que se encontraban disponibles para arrendar, de los cuales se pudo evidenciar un promedio de canon de arrendamiento mensual. El estudio del mercado se

encuentra detallado en el documento denominado estudio del sector, el cual hace parte integra del presente documento.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITA IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Por tratarse de un contrato de arriendo de inmueble, se debe verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la entidad requiere el inmueble, analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

En virtud de lo anterior, Girón S.A.S. E.S.P., procedió a verificar las condiciones del mercado relacionadas con el arrendamiento de casas y cánones mensuales de las mismas.

5.1. Documentos Integrantes de la Propuesta: La propuesta contará con los siguientes documentos: **i)** Carta remitente de presentación de la propuesta debidamente firmada, con la manifestación expresa de que conoce y acepta las condiciones de la contratación, esta carta debe estar firmada por el representante legal cuando se trate de persona jurídica o por el oferente cuando se trate de personas naturales. Debe incluirse el número de documento de identificación, RUT o NIT de la persona natural o jurídica según sea el caso. **ii)** Certificado de libertad y tradición del inmueble. **Iii)** Los demás documentos requeridos que por Ley para este tipo de contratación deberá ser presentados para la firma del contrato.

Además de los anteriores documentos, el proponente no deberá hallarse incurso en las inhabilidades, o incompatibilidades de que trata el artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, 8, 9 y 10 de la Ley 80 de 1993, Ley 617 de 2000, lo cual será declarado bajo juramento, que se entenderá prestado por la firma de la propuesta o del contrato, según sea el caso.

DOCUMENTO:	APLICA	NO APLICA
Carta presentación propuesta	X	
Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades y/o incompatibilidades	X	
Hoja de vida Formato de la Función Pública	X	
Declaración de bienes y rentas y registro de conflicto de interés de la Función Pública	X	
Copia de cédula de ciudadanía	X	
Certificado de antecedentes disciplinarios (PROCURADURÍA)	X	
Certificado de antecedentes fiscales (CONTRALORÍA)	X	
Certificado de antecedentes y requisitos judiciales (POLICIA NACIONAL)	X	
Certificado de registro nacional de medidas correctivas (RNMC POLICIA)	X	
Certificado de delitos sexuales (POLICIA NACIONAL)	X	
Certificación de afiliación al sistema de Seguridad Social y Parafiscales (Ley 789 de 2002) y pago de la seguridad social último mes.	X	
Registro único tributario (RUT)	X	
Certificado de libertad y tradición	X	
Recibo de pago de impuesto predial	X	

6. FUENTE DE FINANCIACIÓN:

El valor del futuro contrato se cancelará con cargo al presupuesto de ingresos y gastos aprobado por la Junta Directiva para vigencia 2026, rubro No **2.4.2.02.08.01** ARRENDAMIENTOS Y ALQUILERES, contemplado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 26-00020 de fecha 28 de enero de 2026 que para tal fin expidió la Dirección Administrativa y Financiera de GIRÓN S.A.S E.S.P.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S. E.S.P. elaboró el Plan Anual de Adquisiciones el cual contiene los bienes, obras y servicios que se pretenden adquirir durante la vigencia 2026; encontrándose incluido el presente objeto contractual; dicho Plan Anual de Adquisiciones ha sido publicado en la página web de la entidad y en el SECOP II.

7. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS QUE AFECTEN EL EQUILIBRIO ECONOMICO:

Las siguientes son las condiciones de tipificación y asignación de los riesgos involucrados en el desarrollo y ejecución del contrato que se pretende celebrar, y que podrían alterar el equilibrio financiero del mismo:

El contratista, con las condiciones de experiencia y capacidad acreditadas en su propuesta, debe contar con la capacidad requerida para manejar y mitigar los riesgos del negocio y por ello, a partir de la fecha de suscripción del contrato el CONTRATISTA asume los efectos derivados de los riesgos que le sean contractualmente y/o que se deriven de la naturaleza del contrato.

Para los efectos legales, se entenderán incluidos dentro de los riesgos propios del negocio del CONTRATISTA todos aquellos que no estén expresamente asignados a GIRÓN S.A.S. E.S.P. También le corresponden los riesgos que no estén explícitamente excluidos de la órbita de responsabilidad del CONTRATISTA según cláusulas del contrato.

El CONTRATISTA como profesional de la actividad y de las condiciones de experiencia acreditada, declarará en el contrato, conocer los beneficios y riesgos de esta y por ello acepta la contraprestación que recibirá de acuerdo con las condiciones establecidas en este documento y en la invitación de oferta es suficiente para asumir los riesgos a que está expuesto. Por lo tanto, no procederán reclamaciones del CONTRATISTA que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentre expresamente pactado en el contrato.

Mediante la suscripción del contrato EL CONTRATISTA y La Empresa asumen expresamente los riesgos propios de la actividad económica que se propone adelantar, los cuales se relacionan a continuación:

ÍTEM	RIESGOS	TIPIFICACIÓN	ASIGNACIÓN	VALOR O PORCENTAJE
1	Por realización de huelgas, paros, mítines, asonadas.	Ocurre cuando generan paros, mítines o asonadas por causas políticas o situaciones ajenas a la ejecución de las obras o por la realización de huelgas nacionales o regionales.	EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE	50% Cada parte, por ser por causas no previstas y en las cuales no tenga injerencia ninguno de los dos contratantes.
2	Actos de terrorismo	Ocurre cuando por la situación de orden público, se ejecutan	EL CONTRATANTE	100% cuando la acción estuviere encaminada a

		actos terroristas con respecto a obras o actividades ejecutadas por el contratista.		dañar las instalaciones de la entidad por grupos políticos alzados en armas.
3	Riesgos Financieros	El contratista asume el riesgo financiero por los efectos favorables o desfavorables en la alteración de las condiciones de financiación que tome el contratista para dar cumplimiento al objeto contractual.	EL CONTRATISTA	100%
4	Hurto	Ocurre en los eventos de que trata el capítulo 1 del título séptimo de la Ley 599 de 2000 (Código Penal).	EL CONTRATISTA	100% Por ser parte afectada y responsable por la custodia de todos los bienes hasta su recibo final.
5	Daño ocasionado por la delincuencia común	Ocurre en los eventos de que trata el Código Penal, por cualquier daño en bienes muebles o inmuebles y que aún no han sido recibidos definitivamente en el acta de recibo final por parte de la entidad.	EL CONTRATISTA	100% Por ser la parte afectada y responsable por la custodia de todos los bienes hasta su recibo final.
6	Variación en las utilidades previstas o pérdidas.	Los efectos favorables o desfavorables derivados de las variaciones en la obtención de utilidades o sufrimiento de pérdidas.	EL CONTRATISTA	100%
7	Riesgos Tributarios	Los efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general, cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta, es asumido por cuenta y riesgo del oferente adjudicatario.	EL CONTRATISTA	100%
8	Por pagos de salarios y prestaciones sociales	Cuando el contratista incumple sus obligaciones legales laborales para con el personal que contrata para la ejecución del contrato.	EL CONTRATISTA	100% Por ser el contratista el directo empleador de las personas que contrata para la ejecución del contrato.
9	Por daños causados a terceros		EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE	100%
10	Calidad de la labor	Por calidad de un bien o servicios se entiende el conjunto total de propiedades, ingredientes o componentes que lo constituyen, determinen, distinguen o individualizan. Por	EL CONTRATISTA	100%

		idoneidad de un bien o servicio, se entiende la aptitud de este para satisfacer las necesidades para las cuales ha sido producido el bien o el servicio prestado, así como las condiciones bajo las cuales se debe utilizar en orden a la normal y adecuada satisfacción de dichas necesidades. El oferente adjudicatario es responsable de la calidad e idoneidad de la obra. El adjudicatario deberá soportar y cubrir todos los riesgos derivados de la mala calidad de la obra.		
11	Por devolución del pago anticipado	En caso de incumplimiento contractual del contratista.	EL CONTRATISTA	100%
12	Por desabastecimiento	Desabastecimiento de los productos objeto del contrato	EL CONTRATISTA	100%
13	Por pago	Mora en los pagos de conformidad con los plazos pactados.	EL CONTRATANTE	100%
14	De la naturaleza	Muerte o bancarrota del contratista de su Representante Legal. Incumplimiento de las obligaciones contractuales.	CONTRATISTA	100%
15	Operacional	Accidentes de trabajo, descuidos o negligencia del contratista en el desarrollo y ejecución del contrato.	CONTRATISTA	100%
16	De la naturaleza	Catástrofes naturales, terremotos, avalanchas, destrucción de las instalaciones y lesiones personales o muerte.	EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE	50% contratista; 50% contratante.
17	Social	Cambios de Gobierno, legislación, políticas públicas nacionales, departamentales y municipales. Paros o problemas sociales que fomenten vandalismo, asonadas entre otros.	EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE	50% contratista; 50% contratante.
18	Riesgo Biológico	Situación de contagio a virus SARS-CoV2-COVID -19 y/o agentes infecciosos.	EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE	50% contratista; 50% contratante.

No se observan otros riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato para ninguna de las partes.

De acuerdo con la anterior distribución de riesgos, no procederán reclamaciones del contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él y, en consecuencia, la entidad no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el contrato.

Lo antes expuesto, atiende expresamente lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, referente a las disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos, así como de acuerdo a lo señalado en el artículo 4° Ley 1150 de 2007 mediante el cual se contempla la distribución de riesgos en los contratos estatales e introduce medidas para la eficiencia y transparencia.

8. DEFINICIÓN DE LA CLASE Y ALCANCE DE LAS GARANTÍAS QUE DEBAN SER EXIGIDAS EN EL PROCESO:

De otro lado y a la luz del contexto del contrato y la importancia de la actividad jurídica, resulta imperante para La Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios Girón S.A.S. E.S.P. vigilar el desarrollo de la ejecución del contrato a través de la supervisión contractual, es por esto por lo que, sin perjuicio de lo anterior y atendiendo al plazo contractual y a la MÍNIMA CUANTÍA del contrato y de conformidad con el Manual de Contratación, NO EXIGIRÁ PÓLIZA DE GARANTÍA.

De conformidad con lo anterior, este contrato estará exento de garantías en atención a la naturaleza y cuantía del contrato teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 58 del estatuto de contratación de GIRÓN S.A.S E.S.P.

SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la ejecución de un contrato cuyo objeto el **ARRIENDO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 29 No 25-31 DEL MUNICIPIO DE GIRÓN, DONDE FUNCIONARÁ LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS GIRÓN S.A.S. E.S.P.**, para lo cual se deberá realizar el correspondiente proceso de contratación con una persona natural o jurídica, idónea y con experiencia en el objeto a ejecutar, sin desconocer en lo posible las recomendaciones aquí consignadas. Sin embargo, la prioridad y condiciones de este serán establecidas según como lo considere conveniente la entidad.

OMAR DELEÍN ÁLVAREZ ÁLVAREZ
Gerente General GIRÓN S.A.S. E.S.P.

Proyectó: Nicolas Landazábal Espinosa. Director Administrativo y Jurídico