Alcaldía

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO, DE COFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 2° DEL ARTÍCULO 32 DE LA LEY 80 DE 1993, EL NUMERAL 3° DEL ARTÍCULO 2° DE LA LEY 1150 DE 2007, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 219 DEL DECRETO 19 DE 2012 Y EL DECRETO 1082 DE 2015.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos de la contratación estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones o requerimientos, según el caso, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone, y deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Es deber de la Administración Municipal, dar aplicación a la normatividad nacional vigente que regula la tenencia responsable de los animales, como son la Ley 5 del 20 de septiembre de 1972, reglamentada por el decreto Nacional 497 del 29 de marzo de 1973. Estatuto Nacional de Protección Animal Ley 84 de 1989,

La Universidad de Antioquia **(FACULTAD DE CIENCIAS AGRARIAS),** a través de convenio, suministra al Municipio de Valparaíso – Antioquia - estudiantes practicantes de la carrera de medicina veterinaria para la atención, diagnósticos y procedimientos clínicos menores de los animales de propiedad de los habitantes del Municipio de Valparaíso, entre los que se encuentran (especies menores, mayores, mascotas y animales abandonados)

Para dar cumplimiento al convenio suscrito con la Universidad De Antioquia, el Municipio, debe de brindar hospedaje y alojamiento a los practicantes de medicina veterinaria, pero la entidad, no cuenta ni con instalaciones ni con inmueble adecuados para ello. Se requiere la adquisición en calidad de arrendamiento, de un bien inmueble donde se pueda brindar hospedaje y alojamiento a los practicantes de medicina veterinaria, designados por la Facultad de Ciencias Agrarias, de la Universidad de Antioquia, para el Municipio de Valparaíso.

Por lo anterior, se requiere contratar un inmueble, donde se puedan alojar y hospedar los practicantes destinados a la atención de las especies menores, mayores, mascotas; además de la sanidad pecuaria del municipio de Valparaíso. Y cumplir con el objeto del plan de desarrollo 2024-2027" Futuro es nuestro" en su Línea 4. EL FUTURO ES NUESTRO CON SOSTENIBILIDAD, Componente 4.1 Ambiente y Cambio Climático, Programa 4.1.5 Cuidado Animal

Por el argumento expuesto, se hace necesario adelantar un contrato de arrendamiento, con el fin de suplir la necesidad del Municipio de Valparaíso.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR CLASIFICADOS HASTA EL 4 NIVEL DE LOS QUE APARECEN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES, OBRAS Y SERVICIOS

1.OBJETO	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE EN EL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO, ANTIOQUIA, PARA HOSPEDAR LOS PRACTICANTES

	DE MEDICINA VETERINARIA DE LA UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA QUE APOYAN A LA SECRETARIA DE DESARROLLO RURAL EN EL CUIDADO DE LAS ESPECIES MENORES, MAYORES Y MASCOTAS EN EL MUNICIPIO DE VALPARAÍSO.
2.PLAZO	CINCO (5) MESES, contados a partir del acta de inicio sin superar el 30 de diciembre de 2026.
3.LUGAR DE EJECUCIÓN	El lugar de ejecución será el Municipio de Valparaíso, Antioquia.
4. Especificaciones – OBLIGACIONES -	El Municipio de Valparaíso tomará, en calidad de arrendamiento un bien inmueble, localizado en la Calle 10 Villanueva N. 7A – 62; zona urbana, la cual será destinado para el alojamiento y hospedaje de los practicantes destinado a la atención de las especies menores, mayores y mascotas en el municipio de Valparaíso. **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** **1.**Entregar al arrendatario en la fecha convenida el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales aquí convenidos. **2.** Mantener en el inmueble, los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato. **3.** Las demás obligaciones consagradas para los arrendadores en el capítulo III de la ley 820 de 2003. **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** **1.** Pagar al arrendador en el lugar convenido en la cláusula primera del presente contrato, el precio del arrendamiento. En el evento que el arrendador rehúse recibir en las condiciones y lugar aquí acordado, el arrendatario podrá efectuarlo mediante consignación con arreglo a las leyes colombianas. **2.** Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de daños o deterioros distintos derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias. **3.** Cumplir con las normas consagradas en el reglamento de como con las demás disposiciones que dicte el Gobierno Nacional dirigidas a la protección de los derechos de todos los vecinos. **4.** Las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en la ley.

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN
El Municipio de Valparaíso, en virtud de los Principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidas en la Ley 80 de 1993, los postulados que rigen la función administrativa y lo conferido por la Ley 1150 de 2007, y en especial el Decreto 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, y el decreto Ley 019 de 2012, y las demás normas del Código Civil y Código de Comercio que por extensión deban aplicársele, el presente proceso de contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa (arrendamiento).

Alcaldía

4.- ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO

El Presupuesto oficial estimado del presente proceso de contratación directa, asciende a la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/L ($7.357.000).** Con lo que se atenderá

FORMA DE PAGO: El Municipio pagará 5 pagos mensuales, dentro de los 6 primeros días, posteriores al vencimiento, de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS ($1.471.400)**, mediante trasferencia a la cuenta aportada por el ARRENDADOR, o directamente; previo visto bueno de la SECRETARIA DE AGRICULTURA, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO RURAL, quien estará a cargo de la supervisión del presente contrato. Estos valores se pagarán con cargo al Certificado de **Disponibilidad Presupuestal N. 0038 del 23 de junio de 2026, rubro presupuestal 2.3.2.02.02.009** del presupuesto de egresos de la actual vigencia.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	**SIETE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/L ($7.357.000).**

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD.

Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato, es una de las modalidades de contratación directa de acuerdo con el del DECRETO 1082 DE 2015, el Decreto 019 de 2012 y las normas civiles y comerciales, por ello solo se toma en cuenta que inmueble sea el más apropiado y estratégicamente ubicado para la prestación de dichos servicios en la jurisdicción municipal.

Por la naturaleza del contrato este, no ofrece riesgos importantes que puedan generar una situación excepcional en la ejecución del mismo.

6. -SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Se identifican dentro del presente proceso de contratación los siguientes riesgos que pueden afectar el equilibrio económico del contrato: Como en cualquier negocio, la propuesta presentada por quien decida participar en la contratación del asunto debe estar precedida de un análisis juicioso de las posibilidades y riesgos involucrados en la operación, teniendo en cuenta para el efecto, que la existencia de riesgos es connatural al negocio. Para una mejor determinación de los riesgos existentes es importante tener claro el concepto de riesgos como aquel daño potencial que puede surgir por un suceso presente o futuro y puede generarse en el desarrollo de un contrato en cualquiera de sus etapas (precontractual, contractual), el riesgo es la posibilidad de que un peligro pueda llegar a materializarse dentro de un período determinado, como también es la probabilidad de que un resultado esperado no ocurra, en el periodo de tiempo de ejecución del contrato y con las obligaciones del mismo.

El principio básico de asignación de riesgos consiste en que éstos deben ser asumidos por la parte que esté en mejor disposición de evaluarlos, controlarlos o administrarlos, consecuente con lo anterior, los riesgos que a continuación se mencionan, serán asumidos por la empresa o contratista del presente contrato. Es de precisar que dicha enumeración no es taxativa sino

meramente enunciativa, por lo tanto, si se presenta algún riesgo o riesgos no enunciado(s), deberá seguir la regla general de que éstos deben ser asumidos por la parte que esté en mejor disposición de evaluarlos, controlarlos o administrarlos. Se clasifican y tipifican los riesgos según su procedencia, así

MATRIZ DEL RIESGO

NO.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA
1	General	Interno	Contratación	Regulatorio	Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el contrato y las condiciones Pactadas en él.	Cambio en el valor de contrato, en la forma de ejecutarlo o no poder hacerlo.	1	2	3	Bajo
2	Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo económico y operacional	Incumplimiento parcial del contrato por el contratista	No recibo de los servicios en forma parcial por el municipio	1	2	3	Bajo
3	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Riesgo operacional	Desinformación a la comunidad	1	1	3	Bajo
4	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento total del contrato por el contratista	No recibo de los servicios en forma total al municipio.	2	5	7	Alto
5	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Mala calidad del servicio ejecutado	Los productos que se le entreguen al municipio no estarán acordes con lo pactado	3	4	7	Alto

No	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación total					¿Cómo se realiza el monitoreo? Periodicidad ¿cuándo?	Periodicidad
1	Contratista/Municipio	Validar el conocimiento y experiencia en todos los procesos de gestión y administrativos de la oficina de gestión del riesgo.	2	1	3	No	Supervisor del contrato	A partir de la suscripción del acta de inicio	DICIEMBRE DE 2026	Actas mensuales del servicio suscritas por el supervisor	MENSUAL
2	Contratista/Municipio	Verificación por medio del supervisor en la evolución de la ejecución del contrato	2	1	3	No	Municipio /contratista/ supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	DICIEMBRE DE 2026	Actas mensuales del servicio suscritas por el supervisor	MENSUAL
3	Contratista	Verificar con el supervisor la ejecución del contrato	2	1	3	Si	Supervisor del contrato	A partir de la suscripción del acta de inicio	DICIEMBRE DE 2026	Actas mensuales del servicio suscritas por el supervisor	MENSUAL
4	Contratista	Levantamiento de actas parciales de avance de servicio	2	1	3	Si	Supervisor del Contrato	A partir de la suscripción del acta de inicio	DICIEMBRE DE 2026	Actas mensuales del servicio suscritas por el supervisor	MENSUAL

7. - EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO, ASÍ COMO LA PERTINENCIA DE LA DIVISIÓN DE AQUELLAS, DE ACUERDO CON LA REGLAMENTACIÓN SOBRE EL PARTICULAR.

GARANTÍA ÚNICA: De acuerdo a lo establecido en el artículo 7 inciso quinto de la ley 1150 de 2007, el contratista **no deberá constituir a favor del Municipio de Valparaíso, una garantía única.**

9. SUPERVISION DEL CONTRATO

Será ejercida por la oficina de Desarrollo Agropecuario y Medio Ambiente del Municipio, o quien haga sus veces. El supervisor realizará el seguimiento de la ejecución del contrato teniendo en cuenta las definiciones contenidas en el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, los Decretos Reglamentarios y el Manual de Contratación de la Entidad., o quien haga sus veces. Los supervisores realizarán el seguimiento de la ejecución del contrato teniendo en cuenta las definiciones contenidas en el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, los Decretos Reglamentarios y el Manual de Contratación de la Entidad
10. ANALISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
Del presente contrato se beneficiará la administración municipal de Valparaíso, toda vez que con este se buscar cuidar y mantener en buen estado los vehículos del municipio. La presente contratación es conveniente ya que el MUNICIPIO DE VALPARAÍSO requiere darle solución a la necesidad anteriormente descrita y para ello no cuenta con un sitio adecuado que sirva como parqueadero de los vehículos del municipio.

11.DOCUMENTOS ANEXOS QUE COMPLEMENTEN LOS ESTUDIOS

No. de ORDEN	TITULO
1	Certificado de Disponibilidad Presupuestal N. 00378 del 23 de junio de 2026, rubro presupuestal 2.3.2.02.02.009 del presupuesto de egresos de la actual vigencia Propuesta.
2	Documentos soporte
3	Código BPIN 202600000004369

Valparaíso, julio de 2026

FIRMADO ELECTRONICAMENTE A TRAVÉS DE SECOP 2.

DIEGO FERNANDO CEBALLOS ESCOBAR
Secretario de Agricultura, medio ambiente y desarrollo rural

Proyectó	Revisó	Aprobó
Diego Fernando Ceballos E. Secretario de Agricultura	**Andrea Catalina Saldarriaga M.** Abogado - Contratista	**José Mario Hernández Devia** Alcalde Municipal
Firma:	Firma:	Firma: