FORMATO ESTUDIOS PREVIOS				
CAPITULO I DESCRIPCIÓN GENERAL, NATURALEZA DE LA ENTIDAD, MARCO NORMATIVO Y PLANEACIÓN				
1. DESCRIPCIÓN GENERAL				
1.1. FECHA DE ELABORACIÓN		**27**	**07**	**2026**
1.2. ENTIDAD	**MUNICIPIO DE GUACHETÁ**			
1.3. RESPONSABLE	**ALBERSSON ORDOÑEZ BARBOSA**			
1.4. CARGO FUNCIONARIO	**SECRETARIA DE GOBIERNO**			
1.5. MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRACCIÓN DIRECTA**			
1.6. CAUSAL DE CONTRATACIÓN DIRECTA	**LEY 1150 DEL 2007, ART 2, # 4 LITERAL I**			
1.7. TIPO DE CONTRATO	**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**			
2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA ENTIDAD				
El municipio de GUACHETÁ es una entidad territorial de naturaleza pública, con autonomía administrativa y presupuestal, creada conforme a la Constitución y la Ley, enmarcada dentro de la definición contemplada en el artículo 2º de la Ley 80 de 1993.				
3. RÉGIMEN CONTRACTUAL				
El municipio de GUACHETÁ se encuentra enlistada dentro de las entidades estatales de que trata el artículo 2º de la Ley 80 de 1993, razón por la que su régimen contractual es el contenido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.				
4. MARCO NORMATIVO (Constitucional y legal)				
4.1. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL. **4.1.1. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL**: Constitución Política de Colombia; Código de Comercio; código Civil; Ley 80 de 1993; Ley 1150 de 2007; Ley 1474 de 2011; Ley 1437 de 2011; Decreto-Ley 019 de 2012; Ley 1882 de 2018; Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas concordantes. **4.1.2. DESCRIPCIÓN DEL FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL:** 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 en el artículo 2º los fines del Estado al señalar: "*Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*". Adicionalmente, el artículo 209 establece: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.".* Así mismo, el artículo 286 de la Constitución Política dispone que son entidades territoriales los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas. Además, indica que la ley podrá darles el carácter de entidades territoriales a las regiones y provincias que se constituyan en los términos de la Constitución y de la ley.				

Que el inciso 1° del artículo 3° de la Ley 80 de 1993, establece sobre los fines de la Contratación Estatal lo siguiente: *"Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.*

5. PRINCIPIO DE PLANEACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En cumplimiento del principio de Planeación de la Contratación y en acatamiento a lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, que reglamenta lo previsto en los numerales 7° y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, se procede a realizar el presente estudio previo de necesidad, oportunidad y conveniencia como justificación previa a la realización del presente proceso de selección para la escogencia de un contratista que acredite los requisitos exigidos por la entidad, teniendo en cuenta la modalidad, objeto, tipo de contrato y demás criterios aplicables de conformidad con la Ley y el reglamento.

CAPITULO II
REQUISITOS MINIMOS DEL ESTUDIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

JUSTIFICACIÓN GENERAL:

Que para la celebración del contrato, se dará aplicación al Artículo 2, numeral 4, literal i, de la Ley 1150 de 2007 que establece la procedencia de la Contratación Directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles; y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, el cual precisa que "Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: i) Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. ii) 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."

El cumplimiento de los fines citados, genera para la Administración Municipal la necesidad de contar con recursos físicos y humanos adecuados, lo que a su turno busca generar una gestión pública eficiente y eficaz.

El Municipio de Guachetá, Cundinamarca requiere garantizar la prestación del servicio de la plaza de mercado, bien inmueble de propiedad del Municipio de Guachetá, para lo cual se hace necesaria la disponibilidad de una unidad para que el uso adecuado del inmueble su espacio e instalaciones amplias, seguras y cercanas, circunstancia de la que se desprende la celebración de un contrato de arrendamiento.

Que el Artículo 315 de la Constitución Política de Colombia consagra como atribuciones del Alcalde Municipal, dirigir la acción Administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, aspectos retomados en el literal D, numeral 1° del artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

Que la necesidad a satisfacer por parte del Municipio de Guachetá es entregar a título de arrendamiento un inmueble de su propiedad denominado **LOCAL COMERCIAL** ubicado en las instalaciones de la **PLAZA DE MERCADO**, ubicado en el casco urbano del Municipio de Guachetá entre las Carreras 1ª y 1ª Oste y entre las Calles 4ª y 5ta.

Por todo lo anterior el Municipio de GUACHETÁ, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y con la finalidad de dar cumplimiento a las funciones esenciales que se le han asignado, considera necesario, oportuno y conveniente celebrar un contrato de arrendamiento

de bienes, para lo cual adelanta el presente ESTUDIO PREVIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA.

OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA. Que para el proceso contractual se remitirá invitación a efecto de obtener propuesta técnica y económica, con la que se adjunte los documentos necesarios, los cuales serán objeto de verificación previo a la firma del contrato.

Por todo lo anterior mediante el presente estudio el municipio justifica el presente proceso de contratación y contrato o contratos celebrados

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS, ESTUDIOS DISEÑOS Y DEMÁS DOCUMENTOS TÉCNICOS QUE SE REQUIERAN

2.1. OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO A LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PLAZA DE MERCADO, CON UN ÁREA APROXIMADA DE 350 M², IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 172-4782.

2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

Las principales especificaciones son las siguientes:

Es Bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera e proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado, para lo cual se supone la necesidad de Suscribir el contrato.
Es Consensual. Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio.
Es Oneroso. Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
Es de ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
Es Principal. Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
Es Nominado. El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.

Entregar el inmueble al Municipio en buenas condiciones de seguridad, salubridad, con los servicios públicos y usos conexos en óptimas condiciones de tal manera que se garantice su funcionamiento en el uso normal.

2.3. ESPECIFICACIONES TECNICAS

El inmueble objeto del presente contrato es de propiedad del Municipio de Guachetá y se encuentra ubicado en la **PLAZA DE MERCADO MUNICIPAL,** entre las Carreras 1ª y 1ª Oeste y entre las Calles 4ª y 5ta, en el área destinada a cocinetas para la comercialización de productos alimenticios, ya sean precocidos o cocidos.

Para efectos del presente contrato de arrendamiento, el Municipio entrega en arrendamiento un **ÁREA DE TRESCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (350 M²),** correspondiente a una parte del área total del inmueble, la cual será destinada exclusivamente al desarrollo de las actividades propias de la prestación del servicio de plaza de mercado, conforme a las condiciones establecidas en el presente contrato.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

Teniendo en cuenta que se pretende por parte del municipio la suscripción de un contrato de ***ARRENDAMIENTO***, de acuerdo con el objeto a contratar y la naturaleza del mismo, la selección para la escogencia del contratista será a través de la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**. Mediante esta modalidad de selección, la entidad podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de dar en arrendamiento los bienes objeto de arrendamiento requeridos por la entidad, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. el cual preceptúa:

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

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal 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."

3.2. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El fundamento legal de la modalidad se encuentra contemplado en Literal i) numeral 4° artículo 2° de la Ley 1150 de 2007. que establece como causal de contratación directa, los contratos de arrendamiento, al señalar: **"i) *Arrendamiento y adquisición de bienes muebles***". Norma que a su vez se encuentra reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 el cual preceptúa: *"Las entidades estatales pueden contratar* **Arrendamiento *de bienes inmuebles.*** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN

4.1. PRESUPUESTO OFICIAL

Para establecer el valor estimado de esta contratación se llevó a cabo el análisis de precios del Decreto 095 de 2020, tomando como base los valores que el municipio estableció para este tipo de servicios, así:

No. DE CONTRATO	OBJETO	VALOR CANON	CONTRATISTA	PLAZO DE EJECUCION
007-2024	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PLAZA DE MERCADO	$350.000 (SEMANAL)	JOSE FRANCISCO DUARTE QUICAZAN	12 MESES
140-2026	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE PLAZA DE MERCADO, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 172-4782.	$1.533.000.00 (MENSUAL)	MARIA DEL PILAR CASTILLO PIRA	5 MESES Y 12 DIAS

4.2. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

El municipio de Guachetá procede a identificar los riesgos y a establecer la forma de mitigarlos, así:

MAPA DE RIESGOS									
PROCESO: Gestión Administrativa - Adquisicion de Bienes									
OBJETIVO:Adquisicion de Bienes Bienes o Servicios									
RIESGO	LIFICACION		EVALUACION	CONTROLES	IFICACION		NUEVA	OPCIONES DE	ACCIONES
	PROBABILIDAD	IMPACTO			PROBABILIDAD	IMPACTO			
Inconsistencias en los estudios previos	5	4	E	Revision de estudios previos por Contralor Auxiliar	1	4	A	Evitar el Riesgos	Sensibilizacion en Contratacion publica a los funcionarios
Errores en los estudios de precios de mercado	5	4	E	Revision por Contralor Auxiliar	1	1	B	Asumir Riesgo	
Errores en los pliegos de Condiciones	5	3	E	Revision por el Contralor Auxiliar Publicacion de Prepliegos para presentar observaciones de los Posibles Oferentes Adendas	1	2	B	Asumir el Riesgo	
Errores en la Resolucion de Apertura	2	3	M	Revision por el Contralor Auxiliar	1	1	B	Asumir el Riesgo	
Inconsistencias en la respuesta de las observaciones y adendas	1	3	A	Coordinacion con Gerencia y Contratacion para el seguimiento a las observaciones	1	3	M	Asumir el Riesgo	
Inconsistencias en las evaluaciones	3	3	A	Revision por el Contralor Auxiliar Revision por Contralor Municipal Soacha	1	1	B	Asumir el Riesgos	
Inconsistencias en la resolucion de adjudicacion	2	4	A	Adjudicacion en Audiencia Publica Intervencion de los Oferentes	1	4	A	Evitar el Riesgos	Sensibilizacion en Contratacion publica a los funcionarios
Inconsistencias en el contrato y su legalizacion	3	4	E	Revisión de las Polizas por Contralor Auxiliar Revisión Garantias Revisión de la minuta de Contrato	1	2	B	Asumir el Riesgo	
Incumplimiento en la ejecucion del contrato (Total o parcial)	5	5	A	Supervision, y Garantias	3	3	A	Evitar el Riesgos	Actualizar el Procedimiento de

4.3. RIESGOS PREVISIBLES EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con lo establecido en el Art. 4° de la ley 1150 de 2007 se establecerá la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles en la minuta del contrato, teniendo en cuenta los establecidos en forma definitiva en la audiencia que ha de celebrarse dentro del presente proceso de contratación.

RIESGOS	TIPIFICACION	ESTIMACIÓN DEL RIESGO			ASIGNACION
CLASE	DESCRIPCIÓN	PROBABILIDAD (A)	COSTO DE OCURRENCIA (B)	ESTIMACIÓN DEL RIESGO SOBRE EL VR. DEL CONTRATO (A X B)	CONTRATISTA Y/O CONTRATANTE
ADMINISTRATIVOS	NA	NA	NA	NA	NA
REGULATORIOS	Ocurre por la expedición de normas posteriores a la celebración del Contrato, que impliquen un nuevo componente técnico o efecto que varían las condiciones económicas inicialmente pactadas.	5%	50%	*50)/100= 2.5%	arrendatario —— Municipio
	Cambios normativos o de legislación tributaria que generan nuevas cargas tributarias.	5%	50%	*50)/100= 2.5%	arrendatario —— Municipio

5. IDENTIFICACIÓN Y CONDICIONES DEL CONTRATO

5.1. TIPO DE CONTRATO

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

6. CONDICIONES DEL CONTRATO

Las actividades objeto del contrato se desarrollarán en los locales comerciales de las instalaciones de la plaza de mercado del Municipio de Guachetá, para uso exclusivo de distribución de alimentos y ventas.

6.1. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y VENTAS

El presente contrato se desarrollará en las instalaciones de la Plaza de Mercado y lugares a donde deba desarrollar sus actividades.

7. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de **HASTA EL TREINTA Y UNO (31) DE DICIEMBRE DE 2026**, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo perfeccionamiento y legalización del contrato.

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO FORMA DE PAGO Y REQUISITOS
Para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato es por la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($3.832.500.00)** Pagos sucesivos mensuales por la suma de **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($766.500.00),** de acuerdo con la duración del presente contrato.
8. SUPERVISIÓN
La entidad controlará el cumplimiento del presente contrato a través de un supervisor (X), interventor ( ), quien deberá dar cumplimiento a las obligaciones que esto conlleva y deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley 1474 de 2011, el manual de contratación de la Entidad y normas relacionadas. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico que sobre el cumplimiento del objeto del contrato es ejercida por la entidad. En todo caso el ordenador del gasto o su delegado podrá variar unilateralmente la designación del supervisor, para lo cual comunicará al supervisor designado.
9. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO
9.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS Y/O ACTIVIDADES A EJECUTAR
Además de los deberes contenidos en la Ley (art. 4º Ley 80 de 1993), **el Contratista** se obliga a ejecutar el objeto del contrato y a desarrollar las actividades específicas en las condiciones y especificaciones pactadas de acuerdo con la descripción técnica estipulada en los documentos contractuales y el contrato celebrado, así: El Arrendatario se obliga a: Pagar el precio del arrendamiento dentro del Plazo estipulado en el contrato, en la forma convenida. Destinar el inmueble solo para la comercialización de productos conforme a lo dispuesto en el objeto contractual. Mantener en el inmueble, los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato. Cuidar el inmueble entregado en arrendamiento, en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo que fueren imputables al mal uso del inmueble deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones necesarias. Realizar el pago oportuno de los Servicios públicos. Agua, Aseo y Energía cuando sea el Caso. Mantener indemne al municipio de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus actuaciones en el desarrollo y ejecución del contrato. Permitir que las autoridades competentes visiten las Instalaciones del inmueble para las respectivas verificaciones del cumplimiento de las obligaciones derivadas del arrendamiento. Queda expresamente prohibido al arrendatario realizar cualquier reforma locativa en las instalaciones de la plaza de mercado del municipio de Guachetá y ocupar cualquier espacio diferente al que se incluya en el contrato. El incumplimiento de lo anterior será causal de terminación anticipada del contrato. Para realizar mejoramientos deberá contar con el permiso respectivo de la Secretaria de Planeación y la Alcaldía Municipal. Realizar el aseo del inmueble y disponer las basuras y desperdicios en canecas para que sean recogidas por los vehículos recolectores los días señalados por la Oficina de Servicios Públicos. . Cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Normas sanitarias, así como las de naturaleza fiscal o tributaria que se deriven del funcionamiento de la plaza de mercado.

. Realizar fumigaciones y desratizaciones periódicas a fin de evitar la proliferación de moscas, zancudos y ratas, según las normas de sanidad existentes.
. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
. Atender las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del municipio a través del supervisor del contrato.
. Las demás que le sean asignadas por el supervisor de acuerdo con el objeto del contrato.

9.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

La Entidad Estatal se obliga a:

1. Cumplir con el objeto del presente contrato, con plena autonomía técnica y administrativa.
2. Constituir Las garantías, cuando hayan sido solicitadas y aportar los demás documentos para la ejecución del contrato.
3. Ampliar y modificar la vigencia de las garantías en los eventos en que conforme a la Ley solicite la Entidad.
4. Cumplir dentro del término establecido en el contrato y/o el manual de contratación o el otorgado por la entidad con los requisitos de ejecución del contrato y demás que se requieran para su iniciación.
5. Verificar que el contrato se encuentre suscrito por las partes y se hayan cumplido todos los requisitos para su ejecución previo a su iniciación.
6. Suscribir el acta de inició cuando se requiera.
7. Responder por todo daño que se cause a bienes, al personal que se utilice y a terceros en la ejecución del contrato
8. Mantener la reserva sobre los documentos e información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
9. No guardar sustancias peligrosas ni prohibidas.
10. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones y en trabamientos.
11. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
12. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del presente contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
13. Mantener actualizado su domicilio durante toda la vigencia del contrato y presentarse a la entidad contratante en el momento en que sea requerido.
14. Mantener indemne al Contratante de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus actuaciones en el desarrollo y ejecución del contrato.
15. Verificar que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de intereses, prohibiciones y demás restricciones contempladas en el Artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, en el Artículos 8° modificado por la ley 1474 de 2011, artículo 9° de la Ley 80 de 1993, artículo 2 de la Ley 1474 de 2011 y cualquier otra norma y que en caso de sobrevenir alguna actuará conforme a la Ley. Debe tener en cuenta que, con la suscripción del contrato, el Contratista acepta y declara no encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de intereses, prohibiciones y demás restricciones de que tratan las normas antes descritas y demás vigentes.
16. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
17. Las demás obligaciones que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del objeto.

9.3. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Entregar al ARRENDATARIO a título de arrendamiento el inmueble objeto del contrato.
2. Verificar que el contrato se encuentre perfeccionado y listo para su ejecución.
3. Suscribir a través del supervisor y/o interventor designado el acta de inicio junto con EL ARRENDATARIO.
4. Verificar el valor de este contrato en la forma pactada, pago que en todo caso estará sujeto al Plan Anual de Caja y disponibilidad de efectivo.
5. Suministrar la información institucional y documental necesaria para atender cada caso, mostrando los antecedentes que permitan de manera clara y objetiva, recomendar soluciones, respuestas o presentar proyectos.
6. Proteger y hacer respetar por EL ARRENDATARIO, los derechos de la entidad.
7. Suministrar elementos o componentes que se requieran.
8. Solicitar a EL ARRENDATARIO los informes que sean necesarios para la adecuada vigilancia del desarrollo del contrato y suscribir las actas necesarias durante la ejecución del contrato.
9. Ejercer la supervisión, vigilancia y control sobre la ejecución del contrato.
10. Impartir a través del supervisor del contrato las instrucciones necesarias para la debida ejecución de este.
11. Exigir de EL ARRENDATARIO la ejecución idónea y oportuna del contrato.
12. Comunicar oportunamente la existencia de condiciones de cualquier índole que puedan afectar la condición del contrato.
13. Cumplir los demás deberes señalados en el artículo 4º de la Ley 80 de 1993 y demás normas que la complemente

10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con el inciso 5º del artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el Artículo 217 del Decreto 19 de 2012, el cual señala que la liquidación no será obligatoria en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, la entidad considera que este tipo de contratos no serán objeto de liquidación, en cuyo caso se finiquitaran con el último informe del supervisor y el acta de archivo.

No obstante, en caso que el ordenador del gasto o su delegado considere necesario liquidar el contrato, procederá a su liquidación en la forma y términos contemplados por el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, aspecto que el contratista acepta con la suscripción del contrato.

11.GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO

Teniendo en cuenta la modalidad de selección, objeto, cuantía y forma de pago, la entidad considera que de conformidad con el inciso 5º del artículo 7º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, al no avizorarse la existencia de un riesgo alto que pueda derivar en detrimento patrimonial que afecte los recursos del estado invertidos, NO se solicitará garantías en el presente contrato.

CAPITULO IV
REQUISITOS HABILITANTES

12. CAPACIDAD JURÍDICA

El proponente deberá acreditar capacidad jurídica para celebrar contratos con el estado, es decir, aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones; así mismo, deberá acreditar que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad, impedimentos o prohibiciones que le impidan la celebración y ejecución del contrato.

La capacidad jurídica deberá acreditarse aportando los documentos que se requieren, según se trate de una persona natural o jurídica, conforme se indica a continuación:

A) PERSONA NATURAL: Los proponentes personas naturales deben acreditar su capacidad jurídica de la siguiente forma:

(a) Con la mayoría de edad, la cual se acredita con la cédula de ciudadanía, para los nacionales colombianos, y con la cédula de extranjería o el pasaporte para los extranjeros. La simple presentación de este documento sirve para acreditar la capacidad jurídica.

b) Igualmente debe acreditar la ausencia de limitaciones a la capacidad jurídica. Para acreditar este requisito el proponente persona natural debe presentar junto con su propuesta una declaración en la cual certifique que tiene plena capacidad y que no está incurso en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones, dado que las personas naturales mayores de dieciocho (18) años son capaces jurídicamente a menos que estén expresamente inhabilitadas por decisión judicial o administrativa, y que no estén incursas en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar derivadas de la ley.

B) PERSONA JURIDICA: La capacidad jurídica de las personas jurídicas está relacionada con: (i) la posibilidad de adelantar actividades en el marco de su objeto social; (ii) las facultades de su representante legal y la autorización del órgano social competente cuando esto es necesario de acuerdo con sus estatutos sociales; y (iii) la ausencia de inhabilidades, incompatibilidad, conflicto de intereses o prohibiciones para contratar, derivadas de la constitución o la ley.

Las personas jurídicas deben acreditar su capacidad jurídica con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de su domicilio o por la entidad que tenga la competencia para expedir dicho certificado, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha del contrato.

Por lo anterior la Entidad Estatal debe verificar la capacidad jurídica de una persona jurídica revisando los siguientes aspectos:

(a) El objeto social de la persona jurídica para efectos de verificar que esté autorizada para cumplir con el objeto del contrato, debe tener en cuenta que el objeto social se encuentra contenido en el certificado de existencia y representación legal.

(b) La calidad de representante legal de quien suscribe la oferta, lo cual se verifica con la inscripción del representante legal en el certificado de existencia y representación legal.

(c) Las facultades del representante legal de la persona jurídica para presentar la oferta y obligar a la persona jurídica a cumplir con el objeto del contrato, lo cual se verifica con la información contenida en el certificado de existencia y representación legal.

(d) La ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones de la persona jurídica para contratar con el Estado. Este requisito lo debe acreditar el proponente con la presentación y suscripción de una declaración en la cual esta certifique que ni la persona jurídica ni su representante legal están incursos en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones.

NOTA: No obstante, la entidad deberá verificar que los proponentes no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad, prohibiciones o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato, especialmente las contempladas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, Ley 734 de 2002 y demás normas vigentes. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios, el certificado de antecedentes judiciales y los antecedentes del sistema de registro nacional de medidas correctivas.

13. CONDICIONES DE EXPERIENCIA
N/A
14. CAPACIDAD FINANCIERA
Por la modalidad de selección, objeto y a forma de pago, la entidad considera que no es necesario para el cumplimiento de las obligaciones solicitar capacidad financiera.
15. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL
Por la modalidad de selección, objeto y la forma de pago, la entidad considera que no es necesario para el cumplimiento de las obligaciones solicitar capacidad organizacional.
16. RECURSO HUMANO MÍNIMO REQUERIDO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO
N/A
CAPITULO V **SELECCIÓN DEL CONTRATISTA**
Por tratarse de la modalidad de contratación directa no se requiere realizar calificación y asignación de puntaje, sin embargo, se deberá verificar la capacidad jurídica y los presupuestos de que trata el artículo ***2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015,*** es decir, que acredite capacidad, *idoneidad y experiencia*, junto con los demás documentos necesarios para la suscripción del contrato, conforme a los criterios de selección estipulados en el presente estudio previo, ***de lo cual se deberá dejar constancia escrita.***
17. PROPUESTA Y DOCUMENTOS
Con la presentación de la propuesta se presume que el proponente acepta expresamente, sin reservas ni condicionamientos lo establecido en el estudio previo y contrato suscrito, a la vez que se declara hábil para contratar con el municipio y en general con entidades públicas, de acuerdo con las disposiciones legales y constitucionales que rigen la materia. 2. Copia del documento de identidad. 3. registro único tributario (RUT). 4. Antecedentes fiscales, 5. Antecedentes disciplinarios 6. Antecedentes judiciales 7. Sistemas nacional de Medidas correctivas, 8. Antecedentes de inhabilidades por delitos sexuales 9. Registro de deudores alimentarios morosos REDAM El Municipio deberá revisar que los arrendatarios no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato, especialmente las contempladas en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, Ley 734 de 2002 y demás normas vigentes. Para ello revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales para verificar que no haya sanciones inscritas.

CAPITULO VI
DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

18. OTROS REQUISITOS NECESARIOS O ADICIONALES SEGÚN MODALIDAD, OBJETO Y TIPO DE CONTRATO

18.1. REGISTRO EN EL BANCO PROYECTOS DE INVERSIÓN

RECURSOS PROPIOS No.	SGR - BPIN No. NA

21.

18.2 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD O EDIFICACIONES

19. DOCUMENTOS Y REQUISITOS ADICIONALES

Requisitos y/o Documentos adicionales: Los documentos requeridos de conformidad con la Ley, el reglamento, el manual de contratación, con base en la lista de chequeo del municipio.

NOMBRE, CARGO Y FIRMA RESPONSABLE

ALBERSSON ORDOÑEZ BARBOSA
Secretario de Gobierno

Elaboró: Adriana De Narváez/ Apoyo a la Oficina deCcontratación
Revisó: Marcela C./ Asesora Jurídica Externa
Aprobó: Albersson Ordoñez Barbosa / Secretario de Gobierno