MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRATACIÓN DIRECTA	FORMATO ESTUDIOS PREVIOS NECESIDAD Y CONVENIENCIA	TIPO DE CONTRATO ALQUILER O ARRENDAMIENTO

CAPITULO I DESCRIPCIÓN GENERAL, NATURALEZA DE LA ENTIDAD, MARCO NORMATIVO Y PLANEACIÓN				
1. DESCRIPCIÓN GENERAL				
1.1. FECHA		28	08	2026
1.2. ENTIDAD	**MUNICIPIO DE GACHETÁ**			
1.3. RESPONSABLE	**CHRISTIAN FABIAN URREA GUZMAN**			
1.4. CARGO FUNCIONARIO	**SECRETARIO DE GOBIERNO Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**			
1.5. OFICINA MISIONAL	**SECRETARÍA DE GOBIERNO Y DESARROLLO INSTITUCIONAL**			
1.6. TIPO DE CONTRATO	**ARRENDAMIENTO**			
1.7. MODALIDAD DE SELECCIÓN	**CONTRATACIÓN DIRECTA**			
1.8. CAUSAL DE CONTRATACIÓN	**LITERAL I NUM. 4º ARTÍCUO 2º LEY 1150 DE 2007.**			
2. NATURALEZA DE LA ENTIDAD				
El municipio de GACHETÁ es una entidad 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 y en consecuencia regida en materia de contratación por el estatuto de contratación pública.				
3. MARCO NORMATIVO (Constitucional y legal)				

3.1. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL: Constitución Política de Colombia, Ley 136 de 1994, modificada y adicionada por la Ley 1551 de 2012, Ley 80 de 1993 modificada y adicionada por la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1437 de 2011, Decreto-Ley 019 de 2012, Decreto Reglamentario 1082 de 2015, Código de Comercio, código Civil y demás normas concordantes.

3.2. 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 como fin esencial del estado *"servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes…".*

Igualmente prevé 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, establece el artículo 209 que: *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.".*

Así mismo, el Artículo 311 de la Carta política establece que: *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".*

Aunado a lo anterior la Ley 136 de 1994 modificada y adicionada por la Ley 1551 de 2012, establecen que el municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

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

(...)."

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

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.

En desarrollo de los postulados del Estado Social de Derecho y dentro del marco constitucional y legal, la administración y las entidades del Estado deben contar con herramientas en la consecución y logro de los fines del estado.

4. PRINCIPIO DE PLANEACIÓN DE LA CONTRATACIÓN

En cumplimiento del principio de Planeación de la Contratación y en acatamiento a lo señalado en el **Artículo 2.2.1.2.1.4.11.**, del Decreto 1082 de 2015, que desarrolla lo previsto en los numerales 7º y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, se procede a realizar el presente estudio de necesidad y conveniencia previo a la realización del presente proceso de selección para la escogencia de un ARRENDADOR para la ejecución del objeto del contrato.

CAPITULO II
REQUISITOS MINIMOS DEL ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN (*ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 NUMERAL. 1. DECRETO 1082 DE 2015).*

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

La Constitución y las Leyes les han atribuido a los alcaldes como máxima autoridad municipal una serie de funciones, dentro de las cuales está la de ser el representante legal del municipio, jefe de la administración local, ordenador del gasto a nivel municipal y el responsable de la vigilancia y control de los procesos de contratación y su ejecución entre otros.

El Estado Colombiano debe asegurarle a todo niño, niña o persona menor de 18 años, el ejercicio de sus derechos, la seguridad de su protección, especialmente en casos de vulneración, el restablecimiento en casos de violación y la provisión de políticas sociales básicas, para mejorar las condiciones de vida de la niñez y adolescencia mediante el aseguramiento del ejercicio de sus derechos. El artículo 44 de la Constitución Política de Colombia, elevó a fundamentales los derechos de los niños obligando al Estado, la sociedad y la familia a ser garantes de sus derechos, por su parte la ley 1098 de 2006 estableció normas sustantivas y procesales para la protección integral de los niños y adolescentes, a fin de garantizar el ejercicio de sus derechos y libertades.

La ley 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia establece el Sistema Penal para adolescentes consagrado en los Artículos 139 al 191, el cual se fundamenta en la protección Integral, la Justicia Restaurativa y el enfoque de familia y se desarrolla a través del Sistema Penal Acusatorio determinado en la ley 906 de 2004, sustituyendo de esta manera lo estipulado en el decreto 2737 de 1989 Código del Menor.

Así mismo, el parágrafo 2 del Artículo 143, el parágrafo del artículo 148, el numeral 9 del artículo 163 y el inciso final del artículo 1098 de 2006 Código de Infancia y Adolescencia, señalan que el ICBF, establecerá los lineamientos para los programas especiales de protección y restablecimiento de derechos, para la ejecución de las medidas pedagógicas dispuestas en el libro II del Código de la Infancia y Adolescencia y las sanciones previstas en el Artículo 177 del mismo Código, destinados a la atención de niños, niñas y adolescentes que infrinjan la ley penal Colombiana, dicho Código creó el Sistema Penal para Adolescentes y en el Artículo 139, define dicho sistema como el conjunto de principios, normas, procedimientos, autoridades judiciales especializadas y entes administrativos que rigen a los adolescentes mayores de catorce años (14) y menores de dieciocho (18) años, al momento de cometer un hecho punible.

En virtud de los preceptos constitucionales y legales citados, el Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde garantizar el cumplimiento de las normas y disposiciones normativas con el fin de evitar la vulneración de los Derechos de los menores incluyendo a aquellos que infrinjan la Ley.

Dada la obligatoriedad que la norma imprime a las entidades territoriales, incluyendo a los Municipios, es claro que el Municipio de Gachetá Cundinamarca, debe contar con un lugar que le permita organizar y establecer el Centro Transitorio del Menor Infractor, sin embargo, el Municipio no cuenta con un bien inmueble adecuado que cumpla con las características requeridas para su debido funcionamiento.

El Municipio de Gachetá, en cumplimiento de sus competencias legales y de las obligaciones asumidas en el marco del **Convenio Interadministrativo No. CONV-INTER-002-2026**, suscrito con el Municipio de Junin, requiere garantizar las condiciones físicas, locativas y operativas necesarias para la adecuada atención, protección y acogida de los adolescentes vinculados al **Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes – SRPA** de conformidad con las disposiciones legales aplicables y con los compromisos interinstitucionales establecidos entre las entidades territoriales.

En desarrollo del citado convenio interadministrativo, se hace necesario disponer de un inmueble que cuente con las condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, seguridad, salubridad, habitabilidad y demás características requeridas para el funcionamiento del **Centro Transitorio del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes (SRPA)**, como espacio

destinado a garantizar la protección y atención de los adolescentes que, en el marco de las actuaciones de las autoridades competentes, requieran permanencia transitoria mientras se define su situación conforme al procedimiento establecido en el Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes.

Actualmente, el Municipio de Gachetá no dispone de un inmueble de su propiedad que reúna las condiciones físicas y funcionales necesarias para ser destinado al funcionamiento del Centro Transitorio, razón por la cual resulta necesario acudir al **arrendamiento de un inmueble**, garantizando así la disponibilidad de un espacio físico idóneo que permita atender las obligaciones derivadas del Convenio Interadministrativo No. CONV-INTER-002-2026 y asegurar la continuidad y adecuada prestación de las acciones de protección y acogida dirigidas a la población adolescente objeto del Sistema de Responsabilidad Penal para Adolescentes.

La contratación del arrendamiento permitirá contar con el **uso y goce temporal de un inmueble apto para el funcionamiento del Centro Transitorio del SRPA**, garantizando condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades asociadas a la protección, atención y permanencia transitoria de los adolescentes, así como el cumplimiento de las responsabilidades institucionales y administrativas asumidas por el Municipio de Gachetá en el marco del convenio suscrito con el Municipio de Junin.

En consecuencia, se encuentra debidamente justificada la necesidad de adelantar la contratación cuyo objeto corresponde al **"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL USO Y GOCE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES (SRPA) EN EL MUNICIPIO DE GACHETÁ, CUNDINAMARCA"**, toda vez que esta contratación constituye un medio necesario para garantizar la disponibilidad de la infraestructura requerida y dar cumplimiento a los compromisos adquiridos por el Municipio en el marco del Convenio Interadministrativo No. CONV-INTER-002-2026.

1.2. CONVENIENCIA: Por lo antes expuesto es conveniente y oportuno contar con un inmueble adecuado para el funcionamiento del Centro Transitorio del Menor Infractor, que como mínimo cuente con las características que más adelante se especificarán.

Que para el proceso contractual se realizó la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en el municipio de Gachetá y se hizo el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento.

Por lo anterior se considera que es conveniente suplir la necesidad antes referida, teniendo en cuenta que ello redunda en beneficio de la comunidad.

1.3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS: Que una vez revisado el presupuesto de la presente vigencia se puede establecer que existen recursos en el presupuesto del municipio para cubrir el gasto que ocasione el futuro contrato.

1.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES: Igualmente el objeto que se pretende contratar se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones elaborado conforme al artículo 2.2.1.1.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 para la vigencia 2026.

Por todo lo anterior, el Municipio de GACHETÁ 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 la selección de

una persona que acredite los requisitos necesarios para tomar en arrendamiento el inmueble requerido a fin de ejecutar el objeto del contrato, para lo cual adelanta el presente ESTUDIO PREVIO
2. OBJETO, ALCANCE DEL OBJETO, CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL OBJETO, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS, ESTUDIOS & DISEÑO, CUANDO SE REQUIERA. ***(ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 2º DECRETO 1082 DE 2015)***
2.1. OBJETO POR CONTRATAR
ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO AL USO Y GOCE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO TRANSITORIO DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES (SRPA) EN EL MUNICIPIO DE GACHETÁ, CUNDINAMARCA.
2.2. ALCANCE DEL OBJETO
El alcance del objeto comprende el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con los requisitos administrativos y condiciones locativas e infraestructura física para el buen funcionamiento del CENTRO TRANSITORIO DEL MENOR INFRACTOR del sistema de responsabilidad penal de adolescentes del municipio de Gachetá Cundinamarca.
2.3. CARACTERISTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR.
2.3.1. Se trata de un contrato de arrendamiento, el cual es consensual, porque se basa en el consentimiento de las partes y no requiere más formalidades. 2.3.2. Es bilateral, porque interviene la parte que transmite la posesión y la que la recibe. Esto no impide que en el contrato de arrendamiento participen más de dos personas. 2.3.3. Es temporal, porque el uso y disfrute se transmite durante un período de tiempo determinado. 2.3.4. Es oneroso, porque quien entra a ocupar el inmueble o a disfrutar la cosa paga una renta por el mismo. 2.3.5 Por la naturaleza y características del contrato goza de autonomía e independencia para la ejecución de las prestaciones. 2.3.6. Por la naturaleza es transitorio e independiente, no genere ningún tipo de relación laboral.
2.4. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR
Las siguientes son las especificaciones mínimas requeridas por la entidad: Para la selección del inmueble donde se desarrollará la modalidad de **CENTRO TRANSITORIO DE ATENCION AL MENOR INFRACTOR - CETRA**, se debe tener en cuenta que cumpla los requisitos establecidos en el lineamiento del modelo de atención y en la normatividad vigente expedida por el ICBF. Por lo anterior el inmueble de contar con el concepto favorable del equipo técnico interdisciplinario del Instituto Colombiano de Bienestar familiar y la Comisaría de Familia del Municipio de Gachetá.
2.5. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN, ESTUDIOS Y DISEÑOS
Autorizaciones: N.A. **Permisos: N.A.** **Licencias: N.A** **Estudios y diseños: N.A.**
3. MODALIDAD DE SELECCIÓN, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS. (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 3º DECRETO 1082 DE 2015)
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 UN BIEN INMUEBLE***, de acuerdo con el objeto a contratar y la naturaleza del mismo, la selección para la escogencia del ARRENDADOR será a través de la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**. Mediante esta modalidad de selección, la entidad podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que acredite los documentos y requisitos necesarios, sin que sea necesario obtener previamente varias ofertas.

3.2. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El fundamento legal de la modalidad se encuentra contemplado en Literal i) numeral 4º artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, que establece como causal de contratación directa EL ALQUILER O ARRENDAMIENTO, al señalar: **"**i) ***El arrendamiento o adquisición de inmuebles.****;"*. 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: ***"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 Y DATOS DEL CDP (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 4 DECRETO 1082 DE 2015)

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO - (PRESUPUESTO OFICIAL)

El valor estimado del contrato es de **TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS** ($3.687.000,00) M/CTE, incluido impuestos, tasas, sobretasas, contribuciones, retenciones y demás gastos asociados.

Cuadro de retenciones y descuentos por impuestos Municipales		
Retención o Impuesto descontado por el Municipio	**Declarante de Renta**	**No declarante de renta**
	**** Personas Naturales*** **** Personas Jurídicas***	**** Personas Naturales*** **** Entidades sin ánimo de Lucro***
Retención en la Fuente por Renta	VER E.T.	VER E.T.
Estampilla pro cultura	2%	2%
Estampilla adulto mayor	4%	4%
Estampilla pro deporte	1%	1%
Estampilla Electrificación Rural	0.4 *1.000	0.4 *1.000
Estampilla Justicia Familiar	2%	2%
Retención en la fuente por IVA (sobre el valor del IVA Facturado)	%	%
Retención en la fuente por ICA	0.8 *1.000	0.8 *1.000

4.2. ANALISIS DE PRECIOS DEL MERCADO PARA ESTABLECER EL PRESUPUESTO OFICIAL

Para establecer el presupuesto oficial se realizó el correspondiente análisis de precios del mercado, para lo cual se tomó el referente histórico de los contratos celebrados en años anteriores con objeto igual o similar. Además de lo anterior se revisaron contratos celebrados en otras entidades y las actividades a desarrollar.

4.3. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Para garantizar las obligaciones económicas derivadas del futuro contrato, la Secretaría de Hacienda expidió el Certificado de Disponibilidad presupuestal que a continuación se relaciona:

DISPONIBILIDAD No		2026000448	
RUBRO	**NOMBRE**	**FUENTE**	**VALOR**
2.3.2.02.02.006	COMERCIO Y DISTRIBUCION: ALOJAMIENTO; SERVICIOS DE SUMINSTRO DE COMIDAS Y BEBIDAS; SERVICIO DE TRANSPORTE; Y SERVICIOS DISTRIBUCION DE ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA: 1-Administracion central	8310103 CONVENIO MUNICIPIO JUNIN	$ 3.687.000,00
VALOR TOTAL DISPONIBILIDADES			**$ 3.687.000,00**

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE. (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 5 DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el artículo 5º de la Ley 1150 de 2007, es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

Con base en lo anterior y en razón a la modalidad de selección, (Contratación Directa) la entidad escogerá la propuesta que satisfaga la necesidad, siempre y cuando se proceda a verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble y se Analice y compare 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, conforme con el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015.

6. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 6 DECRETO 1082 DE 2015)

6.1. RIESGOS ADMINISTRATIVOS EN LA ETAPA PREVIA Y PRECONTRACTUAL

VER ANEXO 1 MATRIZ DE RIESGOS.

6.2. 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.

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
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%	(5*50)/100= 2.5%	Contratista —— Municipio
	Cambios normativos o de legislación tributaria que generan nuevas cargas tributarias.	5%	50%	(5*50)/100= 2.5%	Contratista —— Municipio
MODIFICACIÓN DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	Ocurre cuando se presentan efectos originados por cambios necesarios para la correcta ejecución de los trabajos.	10%	100%	(10*100)=10	Contratista

FINANCIERO	Se deriva de los efectos provenientes de las variaciones de las tasas de interés, de cambio, devaluación real y otras variables del mercado, devaluación real y otras variables del mercado, frente a las estimaciones iniciales del contratista	5%	50%	(5*50)/100= 2.5%	Contratista —— Municipio
HURTO Y VANDALISMO	Se refiere a los efectos desfavorables o cualquier daño, perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del Contratista, causados por terceros a cargo del Contratista.	10%	100%	(10*100)=10	Contratista

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR.
(ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 7 DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad a 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 establecen la NO obligatoriedad de exigir garantías en la contratación directa, atendiendo la modalidad de contratación y la forma de pago no se exigirán.

8. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL (ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. NUMERAL 8 DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales deberán observar las obligaciones que en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) vinculen al Estado Colombiano, para lo cual establecerán si la respectiva contratación a realizar se encuentra cobijada por los mismos. Sin embargo, por tratarse de la modalidad de contratación directa el presente proceso no se encuentra cobijado en dichos tratados internacionales

.

CAPITULO III
DISPOSICIONES ADICIONALES INHERENTES AL CONTRATO

1. IDENTIFICACIÓN Y CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

1.1. TIPO DE CONTRATO

ALQUILER, de conformidad con el literal i) numeral 4º artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

1.2. CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

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

1.3. PRINCIPALES ACTIVIDADES POR EJECUTAR Y OBLIGACIONES ESPECIFICAS

En desarrollo del objeto contractual, el ARRENDADOR se compromete a desarrollar las siguientes actividades:

1. Entregar el inmueble dado en arrendamiento en la fecha convenida.
2. Entregar el inmueble en buen estado, que genere seguridad y sanidad.
3. Poner a disposición del municipio arrendatario los servicios
4. Mantener en el inmueble los servicios y las cosas adicionales en buen estado.
5. Permitir el uso del bien objeto de arrendamiento en las condiciones exigidas y con los servicios públicos que posea.
6. Garantizar el buen funcionamiento de los bienes objeto de arrendamiento para el cumplimiento del fin para el cual se toma en arrendamiento y entrega en buenas condiciones de seguridad, con los servicios públicos y usos conexos en óptimas condiciones de tal manera que se garantice su funcionamiento y el uso normal

7. El arrendador debe realizar todas las reparaciones que sean necesarias, excepto las locativas, las cuales corresponden al MUNICIPIO, salvo que los deterioros que las han hecho necesarias provinieran de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada, en tal caso estarán a cargo del ARRENDADOR.
8. El ARRENDADOR se obliga a librar al MUNICIPIO de toda turbación o embargo en el goce del bien inmueble arrendado.
9. El ARRENDADOR se compromete a no perturbar el uso o goce que la Ley le otorga al MUNICIPIO.
10. Sin el consentimiento del MUNICIPIO, el ARRENDADOR, no puede alterar el bien inmueble arrendado, ni hacer obras o trabajos que impidan o perturben el uso del mismo.
11. Reponer los bienes objeto de arrendamiento que no cumplan o que cumplan en forma deficiente el fin para el cual se tomaron en arrendamiento.
12. Garantizar acceso a las personas designadas por el MUNICIPIO en caso de un posible mantenimiento.
13. Presentar oportunamente y en forma debida las cuentas de cobro junto con el pago de administración cuando corresponda.
14. Las demás afines a las anteriormente mencionadas y al objeto del contrato
15.

1.4 FORMA DE PAGO Y REQUISITOS

EL MUNICIPIO cancelará a EL ARRENDADOR el valor del contrato de acuerdo con su disponibilidad presupuestal así:

1.4.1 CANON DE ARRENDAMIENTO

El Canon de Arrendamiento para todos los efectos legales y fiscales se pacta en la suma de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS ($ 1.229.000,00) M/CTE., mensuales.

1.4.2 FORMA DE PAGO

La entidad cancelará al ARRENDADOR la suma pactada en el contrato mediante TRES (03) pagos mensuales vencidos cada uno por un valor de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL PESOS ($ 1.229.000,00) M/CTE.

Para el pago respectivo el contratista deberá presentar:

- factura o documento similar.
- Informe pormenorizado de sus actividades.
- Acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con los sistemas de seguridad social en salud, pensión, riesgos laborales y demás parafiscales, según corresponda.

Por su parte el supervisor del contrato deberá:

- Suscribir informe y acta de recibido a satisfacción respecto del cumplimiento de las obligaciones periódicas del contrato.
- Verificar el cumplimiento para cada pago, de las obligaciones de que trata el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
-

1.5. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La ejecución del contrato se desarrollará en el Municipio de GACHETÁ, Cundinamarca.

1.6. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será de **TRES (03) MESES,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución.

1.7. INTERVENTORÍA O SUPERVISIÓN

De conformidad con el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y 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, la vigilancia y control para la correcta ejecución del objeto contratado se realizará a través de un supervisor designado para el efecto.

La supervisión consistirá en el seguimiento **técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico** que sobre el cumplimiento del objeto del contrato es ejercida por la misma entidad estatal por cuanto no requiere conocimientos especializados. Para la supervisión, la Entidad estatal designara al funcionario o contratista vinculado para el efecto en la minuta del contrato o mediante comunicación escrita.

1.8. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Cumplir la constitución política y las leyes.
2. Constituir las garantías cuando hayan sido solicitadas y aportar los demás documentos para la legalización del contrato.
3. Verificar que el contrato se encuentre firmado, legalizado y que se hayan cumplido todos los requisitos para su ejecución.
4. Suscribir el acta de inició.
5. Cumplir con el objeto del presente contrato, con plena autonomía técnica y administrativa, y bajo su propia responsabilidad, lo cual conlleva que no existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del ARRENDADOR con el Municipio.
6. Mantener la reserva sobre los documentos e información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
7. Radicar las facturas o cuantas de cobro dentro de los plazos pactados o en su defecto al vencimiento de cada periodo.
8. Para adelantar el trámite y aprobación de las facturas o cuentas de cobro, el ARRENDADOR deberá presentar a la supervisión, un informe de avance de ejecución del contrato y los comprobantes de afiliación y pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral (pensiones, salud y riesgos profesionales) y parafiscales del personal destinado a la ejecución del contrato, conforme a las normas vigentes.
9. Cancelar oportunamente sus aportes a seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales correspondientes a los períodos de tiempo empleados en la ejecución contractual y entregar los respectivos comprobantes al supervisor del contrato, no solo la del ARRENDADOR sino la du sus empleados o sub contratistas utilizados en la ejecución del contrato.
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 del mismo, 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. Ampliar y modificar la vigencia de las garantías en los eventos en que conforme a la Ley solicite la Entidad, siempre que se hayan solicitado en el contrato principal.
16. Verificar que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad contempladas en el Artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993 modificada por la Ley 1150 de 2007 y artículo 2 de la Ley 1474 de 2011 y que en caso de sobrevenir alguna actuará conforme a la Ley. Debe tener en cuenta que, con la suscripción del contrato, el ARRENDADOR 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.

17. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
18. Las demás obligaciones que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del contrato.

1.9. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

1. Verificar que el contrato se encuentre perfeccionado y se hayan cumplido los requisitos para su ejecución.
2. Suscribir a través del supervisor designado el acta de inicio junto con el contratista.
3. Cancelar 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.
4. Propiciar el acompañamiento necesario tanto humano como logístico en la ejecución de las actividades objeto del presente contrato.
5. Responder por todo daño que se cause a bienes, al personal que se utilice y a terceros en la ejecución del contrato.
6. Proteger y hacer respetar por EL CONTRATISTA, los derechos de la entidad.
7. Suministrar elementos o componentes que se requieran.
8. Solicitar al ARRENDADOR los informes que sean necesarios para la adecuada vigilancia del desarrollo del contrato y suscribir las actas necesarias durante la ejecución del contrato.
9. Liquidar el contrato.
10. Realizar la vigilancia y control durante todo el término de ejecución.
11.

1.10. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con lo señalado por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, La liquidación no será obligatoria en los contratos de arrendamiento.

CAPITULO IV
REQUISITOS HABILITANTES

1. CAPACIDAD JURIDICA

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

(a) Con la mayoría de edad, la cual es acreditada 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 de la persona natural en la cual certifique que tiene plena capacidad y que no está incursa 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. *(Fuente: Guía requisitos habilitantes- Colombia Compra Eficiente).*

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, incompatibilidades o prohibiciones para contratar, derivadas de la ley. (Fuente: Guía requisitos habilitantes- Colombia Compra Eficiente).

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 primer cierre.

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 transcrito en los certificados 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 inscripción del representante legal 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, el Municipio 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 1952 de 2019 – Código General Disciplinario 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.

2. IDONEIDAD

N.A.

3. CONDICIONES DE EXPERIENCIA

N.A.

4. CAPACIDAD FINANCIERA

N.A.

5. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

N.A.

6. RECURSO HUMANO MÍNIMO REQUERIDO

N.A.

7. DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LOS REQUISITOS HABILITANTES Y LA FIRMA DEL CONTRATO

Los Proponentes deben acreditar los requisitos habilitantes en la forma y términos indicados a continuación y, además deberán incluir en su Oferta los documentos necesarios para la suscripción del contrato aquí exigidos, so pena de no ser habilitados o que su propuesta no sea tenida en cuenta, según corresponda:

DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LA CAPACIDAD, IDONEIDAD Y EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

A. REQUISITOS GENERALES PARA PARTICIPAR

Los interesados en participar deben cumplir los siguientes requisitos:

1) Ser persona natural o jurídica.
2) No encontrarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de que tratan el artículo 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y demás normas legales pertinentes.
3) Estar afiliado y a paz y salvo con los aportes a los sistemas de salud y pensiones.
4) Estar matriculado profesionalmente y/o tener Tarjeta Profesional Vigente, cuando se requiera para el ejercicio de su profesión, y **no tener sanciones o suspensiones vigentes**.
5) Presentar y radicar oferta de servicios en el lugar y fecha que le indique la entidad.

B. REQUISITOS PREVIOS PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO:

El SELECCIONADO deberá presentar los siguientes documentos:

a.) Actualizar en el SIGEP la hoja de vida, descargar el formato.
b.) Publicación proactiva declaración de bienes y rentas y registro de conflictos de interés, fechado y firmado (ley 2013 de 2019, ley 1437 de 2011 y 1953 de 2019), última versión.
c.) Copia del documento de identidad: El Proponente con su propuesta allegará copia de la cédula de ciudadanía colombiana o de extranjería según el caso
d.) Certificado de Existencia y Representación Legal no mayor a 30 días. (Persona Jurídica)
e.) Definición de Situación Militar (excepto hombres mayores de 50 años)
f.) Fotocopia del REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO – RUT (en el cual conste que su actividad económica está directamente relacionada con el objeto contractual), actualizado.
g.) Antecedentes

- Disciplinarios – Procuraduría General de La Nación
- Fiscales - Contraloría General de la Nación
- Judiciales – Policía Nacional
- Multas y Sanciones - Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC
- Certificado de registro de deudores alimentarios morosos – REDAM
- Certificado de no encontrarse incurso en inhabilidades por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años (Ley 1918 - 2018).

h.) Copia del Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de arrendamiento, con expedición no mayor a 30 días

i.) Copia de la escritura pública del inmueble objeto de arrendamiento

j.) Acreditar con las planillas de pago o cualquier otro medio idóneo que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, Riesgos Laborales), así como los demás parafiscales cuando corresponda.

Acreditar mediante certificación suscrita por el revisor fiscal o el representante legal según corresponda, que la empresa se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, Riesgos Laborales), así como los demás parafiscales cuando corresponda. (Persona jurídica)

Lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y del artículo 6 de la ley 1562 de 2012; sin perjuicio, de lo señalado por el Decreto 1273 de 2018, o norma que lo modifique.

k.) Diligenciar, suscribir y aportar con su oferta un documento denominado compromiso anticorrupción
l.) Certificación bancaria.
m.) Los demás requeridos por la entidad o en razón del objeto que se va a ejecutar o por disposición legal.

C. REQUISITOS PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO:

Este contrato requerirá para su perfeccionamiento la suscripción por los intervinientes.

D. REQUISITOS PARA LA LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

Para su ejecución requiere i). El registro presupuestal expedido por parte de la secretaría de hacienda. ii). La constitución de la Garantía Única por parte del (la) CONTRATISTA y la aprobación de la misma por parte de la Entidad, cuando sea requerida. iii). Cumplimiento al sistema integral de seguridad social integral, en salud (EPS), pensiones (AFP) y riesgos laborales (ARL), Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el Decreto 0723 de 2013, iv). Acta de inicio.

NOTA: LA ENTIDAD DEBERÁ VERIFICAR QUE EL PROPONENTE NO SE ENCUENTRE REPORTADO EN EL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES, QUE NO REPORTE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS QUE IMPLIQUEN INHABILIDAD, QUE NO POSEA ANTECEDENTES JUDICIALES QUE LO INHABILITEN PARA CONTRATAR Y QUE NO REPORTE SANCIONES O MEDIDAS CORRECTIVAS QUE LE IMPIDAN CONTRATAR CON EL ESTADO.

CUANDO SE TRATE DE PERSONAS JURÍDICAS LA VERIFICACIÓN DEBE HACERSE AL PROPONENTE Y SU REPRESENTANTE LEGAL.

CAPITULO V
FACTORES DE ESCOGENCIA Y CALIFICACIÓN

1. FACTORES A EVALUAR Y CRITERIOS DE CALIFICACIÓN

1.1. FACTORES DE ESCOGENCIA

La entidad procederá a realizar la evaluación de la propuesta aplicando los siguientes criterios de escogencia:

1. Que acredite capacidad jurídica.
2. Que se haya cumplido con la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
3. Que se haya hecho el Análisis y comparación de 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. Que el inmueble objeto de alquiler cumpla los requisitos exigidos, además de acreditar los documentos necesarios para la suscripción del contrato.

CAPITULO VI
DISPOSICIONES FINALES Y ANEXOS

1. REQUISITOS ADICIONALES

1.1. BANCO DE PROYECTOS: (Proyectos de Inversión)

2024252970011

1.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC				
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**	**Detalle del Código UNSPCS**
80000000	80130000	80131500	80131501	Arrendamiento de residencias

1.3. RELACIÓN ESTRATEGICA DEL OBJETO CONTRACTUAL CON EL PLAN DE DESARROLLO

El Honorable Concejo Municipal mediante **ACUERDO No. 002 DEL 07 DE JUNIO de 2024**, aprobó el Plan Municipal de Desarrollo EL PODER ES PARA SERVIR 2024 – 2027.

LÍNEA ESTRATÉGICA: GOBIERNO COLABORATIVO

LÍNEAS DE ACCIÓN: CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CIUDADANA

SECTOR: 45 - GOBIERNO COLABORATIVO

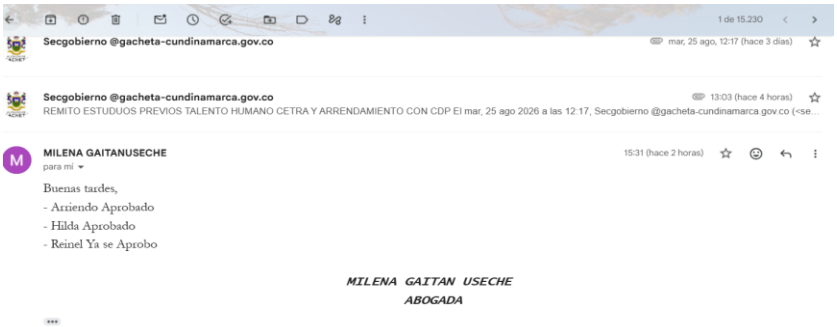
PROGRAMA: 4501 - FORTALECIMIENTO DE LA CONVIVENCIA Y LA SEGURIDAD CIUDADANA

META DE PRODUCTO: 128 - MANTENER EN FUNCIONAMIENTO EL CENTRO TRANSITORIO DE MENORES CETRA

NOMBRE Y FIRMA RESPONSABLE

CHRISTIAN FABIAN URREA GUZMAN
Secretario de Gobierno y Desarrollo Institucional

Reviso: Christian Fabián Urrea Guzmán SGDI
Revisión Jurídica: *Consultores Asociados FC SAS / Asesores jurídicos externos*



ANEXO No 1.

TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES O DE APOYO A LA GESTIÓN MEDIANTE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA.

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

En desarrollo de lo anterior, los artículos 2.2.1.1.1.6.3. y 2.2.1.1.2.1.1. Numeral 6 del Decreto 1082 de 2015, establece que el soporte de la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles hace parte de los estudios y documentos previos.

TIPIFICACIÓN:

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

a) Riesgos Comerciales:

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

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

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

b) Riesgos sociales y políticos:

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

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

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

c) Riesgos Regulatorios:

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

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

d) Riesgos de la naturaleza:

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

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

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

e) Riesgos tecnológicos.

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

ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN:

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

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

Analizados los riesgos del contrato y aplicada la metodología utilizada en el Documento CONPES 3714 de 2011 El Municipio establece en la siguiente matriz, la tipificación, estimación, cuantificación y asignación de riesgos previsibles.

FORMA DE MITIGARLO: Colombia Compra Eficiente diseñó con base en el estándar australiano para la administración de riesgos una metodología para identificar y clasificar los riesgos con fundamento en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento. A continuación, se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del Proceso de Contratación en la que ocurre; posteriormente se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia; y finalmente, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

Tabla 1 - Matriz de Riesgos

					Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
	Numérica	Histórica			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	1 en 10.000 – 100.000	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1	2	3	4	5	6
	1 en 1.000 – 10.000	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2	3	4	5	6	7
	1 en 100 – 1.000	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3	4	5	6	7	8
	1 en 10 - 100	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7	8	9
	>1 en 10	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7	8	9	10

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

El orden de prioridad fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro; improbable; posible; probable; casi cierto) y su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico). Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación en la siguiente tabla:

Tabla 2- Prioridad de Tratamiento y Control del Riesgo

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Los riesgos mayores requieren de un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de ocurrencia o mitigar su impacto durante el Proceso de Contratación.

La Supervisor del contrato de EL MUNICIPIO, identificó para el presente proceso de contratación los riesgos que se relacionan en la siguiente tabla, la cual ya está acorde para los ***contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión:***

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría
1	General	Externo	Ejecución	Operacional	Ocurre cuando se presentan retrasos en la entrega del bien inmueble arrendado o el mismo no cumple con los requisitos establecidos en el contrato.	Afectación de la ejecución del contrato, satisfacción de la necesidad y posible incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.	Posible - 3	Mayo - 4	7	Riesgo Alto
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Se presenta por la expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que pueden afectar el equilibrio económico del contrato	Genera una carga económica adicional a las partes, afectando el equilibrio económico contrato.	Raro - 2	Mayor 2	4	Riesgo Bajo
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Que el bien requiera reparaciones locativas y el arrendador no las realice de acuerdo con los requerimientos hechos por la entidad.	Genera incumplimiento en contrato.	Improbable 2	Menor 4	6	Riesgo Alto

FORMA DE MITIGARLO

Definir la implementación de las actividades que desarrolla en la ejecución del contrato en la siguiente tabla.

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el 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	Valoración del Riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	CONTRATISTA	Se establecen plazos perentorios para la entrega del bien y confirmación de las especificaciones de bien arrendado	Posible - 3	Mayor 4	7	Riesgo Alto	No	Supervisor del contrato	Etapa precontractual y contractual	Terminado el contrato	Verificando el cumplimiento de los plazos establecidos para la entrega del bien y las especificaciones de este.	Cada vez que se elabora un contrato.
2	MUNICIPIO	Aplicación inmediata de las disposiciones legales y ajuste de los procesos internos	Raro - 1	Insignificante - 1	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor y Contratista	Etapa precontractual y contractual	Terminado el contrato	Aplicabilidad de las normas de seguridad y salud en el trabajo	Permanente
3	CONTRATISTA	Requerimiento al contratista con el fin de verificar que se cumplan las condiciones del bien arrendado.	Raro 1	Insignificante 1	2	Riesgo Bajo	Si	Supervisor	Previo a la suscripción del acta de inicio	Hasta la terminación del contrato	Verificando permanentemente que inmueble cumpla con las características requeridas	Permanente