ANÁLISIS DE RIESGOS Y JUSTIFICACIÓN DE GARANTÍAS

Proceso No. MT-URG 009 DE 2026

1. Objeto

DAR EN ARRENDAMIENTO AL MUNICIPIO DE TORO, VALLE DEL CAUCA, EL LOTE DE TERRENO RURAL UBICADO EN EL SECTOR EL MATADERO DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 380-37005 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO Y EL NÚMERO CATASTRAL 76823000100000003018800000000, PARA FACILITAR LA REUBICACIÓN TEMPORAL DE TREINTA (30) FAMILIAS DAMNIFICADAS POR EL SISMO DEL 10 DE AGOSTO DE 2026.

2. Matriz de riesgos previsibles

Riesgo	Prob.	Impacto	Asignación	Tratamiento	Responsable
Inmueble no disponible o facultad de arrendar no acreditada	Baja	Alto	Arrendador	Titularidad verificada en el folio 380-37005; certificado de tradición actualizado antes de la firma	Entidad/Arrendador
Predio no apto para uso de reubicación	Media	Alto	Entidad	Inspección técnica y acta de entrega antes de ocupación	Entidad/Supervisión
Incumplimiento en entrega del predio	Media	Alto	Arrendador	Acta de entrega; no se causa canon mientras no haya entrega	Arrendador
Restricciones de acceso o servicios básicos	Media	Alto	Entidad	Verificar acceso y condiciones mínimas; el Municipio asume los servicios provisionales que instale	Supervisión
Perturbación del goce pacífico	Baja	Alto	Arrendador	Verificación de restricciones y obligaciones de arrendador	Arrendador
Deterioro y restitución del predio	Media	Medio	Entidad	Inventario y registro fotográfico de entrega; control de la ocupación; retiro de elementos instalados y acta de restitución	Entidad/Supervisión
Cesación anticipada de la necesidad	Media	Bajo	Entidad	Terminación anticipada pactada; pago solo de períodos causados	Entidad
Plazo incompatible con vigencia fiscal 2026	Media	Alto	Entidad	Ajustar la fecha de inicio o el plazo, o adoptar la medida presupuestal que corresponda antes de la suscripción	Entidad

Se identifican riesgos de falta de disponibilidad o aptitud del predio; incumplimiento de entrega, restricciones a ocupación, perturbación del goce, condiciones sanitarias o de seguridad, daños o restitución, cesación anticipada de la necesidad y ejecución por fuera de vigencia fiscal.

3. Justificación de garantías

En virtud del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, la exigencia de garantías en contratación directa no es obligatoria y la decisión de exigirlas o prescindir de ellas debe motivarse, como lo reitera el artículo noveno del Decreto 078 de 2026. Para este arrendamiento se decide no exigir garantía única, porque no se pacta anticipo ni pago anticipado, el canon se paga por mes vencido contra certificación de la supervisión y solo por los períodos en que el Municipio efectivamente dispuso del predio, y la titularidad del arrendador está verificada en el folio de matrícula inmobiliaria. Los riesgos residuales se mitigan mediante el acta e inventario de entrega, la verificación técnica previa a la ocupación, la supervisión y el pago contra causación. Los daños que la población alojada pueda causar al predio corresponden al Municipio como arrendatario, conforme a las reglas del Código Civil, y se controlan con el inventario de entrega y el acta de restitución.

Amparo	Decisión
Cumplimiento	No se exige; control mediante actas, verificación y pagos contra causación
Calidad del servicio	No corresponde: es arrendamiento de un predio, no prestación personal de servicios

Pago de salarios y prestaciones	No corresponde al objeto de arrendamiento
Buen manejo del anticipo	No corresponde: no se pacta anticipo

LEIDI LIZETH RIVERA ECHEVERRY
Secretaria de Gobierno