

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha de elaboración: Día 05 Mes 01 Año 2016

1. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL	
Identificación análisis proceso de Contratación	<p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC, dando cumplimiento al Título 1, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 6, art. 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que establece: “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”.</p> <p>Conforme lo dispone el Artículo 5° de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el Artículo 2 y 209 de la Constitución Política “De los Fines del Estado” y “De la Función Administrativa del estado”, se optimizan los procesos y recursos en procura de mejorar los procedimientos y el actuar académico y administrativo de todas las Dependencias de la UNIAJC.</p> <p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho UNIAJC, conforme a su P.E.D. 2012-2019, debe desarrollar diferentes líneas estratégicas y entre ellas constituye un objetivo estratégico de las diferentes Dependencias de la UNIAJC, en el Numeral 4.2.4. “Infraestructura Física”, que busca la planeación, crecimiento, ajuste y desarrollo de su planta física de tal manera que le permita “. . . seguir ampliando su cobertura, ofrecer nuevos y mejores espacio, optimizar aquellos que por su uso, función o edad deben ser reformados, satisfacer sus necesidades y, principalmente, mejorar la calidad de vida de todos sus beneficiarios. . .” Es así como se plantea dentro de su Plan Maestro de manera prioritaria la construcción de su CAMPUS UNIVERSITARIO, en la sede sur pero para ello requiere contar con los recursos, que se estiman del orden de \$15.000 millones de pesos aproximadamente, y para lo cual emprenderá la consecución de los recursos de diferentes fuentes del Gobierno Nacional, Departamental, Municipal e incluso de origen internacional.</p> <p>Mientras tanto la UNIAJC debe acometer las gestiones necesarias a través de contratos de arrendamiento, tendientes a conseguir los inmuebles que requiere para cumplir los fines institucionales propuestos, especialmente para obtener los lugares que se requieren para las diferentes prácticas académicas de nuestros estudiantes. Por lo tanto la contratación se desarrolla de acuerdo al objetivo estratégico institucional de los programas de Formación que busca propender por una modernización permanente del currículo con procesos y estructuras acordes con un modelo pedagógico que fortalezca los procesos de formación integral de calidad y con métodos modernos de enseñanza/aprendizaje.</p> <p>En tal sentido se requiere conseguir una serie de bienes, para los siguientes fines, entre otros: Alquiler de inmuebles y/o muebles para la adecuación de salones o aulas de clase y de actividades académicas en general para los estudiantes de los diferentes programas y carreras de la UNIAJC.</p> <p>Alquiler de espacios físicos para llevar a cabo las prácticas de laboratorio para las áreas de biología química física y microbiología, en los programas de salud ocupacional y regencia de farmacia, para la UNIAJC.</p>

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	<p>Alquiler de canchas sintéticas para realizar entrenamientos para las selecciones masculina y femenina de la UNIAJC, de los estudiantes y de los funcionarios administrativos como preparación para afrontar las diferentes competencias a nivel universitario y empresarial del primer y segundo semestre del año 2016.</p> <p>Alquiler de un Gimnasio deportivo para realizar prácticas para los estudiantes de la facultad de educación a distancia y virtual de la UNIAJC.</p> <p>Alquiler de una pista de patinaje, para el desarrollo de la asignatura de Deporte Patinaje del programa de Licenciatura en Educación básica con Énfasis en Educación física, recreación y deporte de la sede sur de la UNIAJC, y para realizar las prácticas de los estudiantes de la facultad de educación a Distancia y Virtual.</p> <p>Taller de grabado y serigrafía, para cumplir con las actividades, propósitos y competencias de las asignaturas Grabado y Técnicas de impresión del programa Artes Visuales, de la Facultad de Ciencias Sociales y Humanas.</p> <p>Estas contrataciones obedecen al Objetivo Estratégico del PED 2012-2019 “Propender por el fortalecimiento de la infraestructura física y de equipamiento acorde con el desarrollo de las actividades académicas, administrativas y de bienestar de la Institución” e igualmente con el objetivo estratégico institucional de los programas de Formación número 8.1.2 que busca propender por una modernización permanente del currículo con procesos y estructuras acordes con un modelo pedagógico que fortalezca los procesos de formación integral de calidad y con métodos modernos de enseñanza/aprendizaje.</p> <p>Tipo de contrato a celebrar: Arrendamiento. (Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015.)</p>
<p>Perspectiva Legal</p>	<p>Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.</p> <p>Por lo anterior, se citan las siguientes normas aplicables para la entidad contratante como para la actividad del contratista:</p> <p>Normatividad aplicable a la entidad. Institución Universitaria Antonio José Camacho: <u>Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 489 de 1998, Ley 1474 de 2011, Decreto – Ley 19 de 2012, Decreto 1510 de 2013. Código de Comercio y Código Civil.</u></p>

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	<p>El Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, prevé:</p> <p>“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.” <p>Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.</p> <p>Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.</p> <p>Del Presupuesto de la UNIAJC:</p> <p>De acuerdo con el presupuesto de Ingresos y Gastos aprobado por el Consejo Directivo mediante el Acuerdo No. 011 de 2015, para el 2016 y de conformidad con el Plan Anual de Adquisiciones, se ha identificado como la MENOR CUANTÍA, de conformidad con los preceptos del numeral 2º del artículo 2º de la ley 1150 de 2007, hasta los 280 SMLMV, es decir, hasta \$193'047.120,00 m/cte, las nuevas cuantías en contratación estatal, son las siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="414 1270 1396 1717"> <thead> <tr> <th>CUANTÍA</th> <th>CLASE DE PROCESO</th> <th>VALORES EN PESOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MINIMA CUANTIA (10% DE LA MENOR CUANTIA)</td> <td>SELECCIÓN MINIMA CUANTIA</td> <td>De \$ 001 hasta \$ 19'304.712,00 oo m/cte</td> </tr> <tr> <td>MENOR CUANTIA</td> <td>PROCESOS DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA O DE SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA.</td> <td>De \$ 19'304.713,00 hasta \$ 193'047.120,00 m/cte</td> </tr> <tr> <td>MAYOR CUANTIA</td> <td>LICITACIÓN PÚBLICA</td> <td>Igual o superior a \$193'047.121,00 m/cte</td> </tr> <tr> <td>NO APLICA</td> <td>CONTRATACIÓN DIRECTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NO APLICA</td> <td>CONCURSO DE MERITOS (CONSULTORIAS – PROYECTOS)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	CUANTÍA	CLASE DE PROCESO	VALORES EN PESOS	MINIMA CUANTIA (10% DE LA MENOR CUANTIA)	SELECCIÓN MINIMA CUANTIA	De \$ 001 hasta \$ 19'304.712,00 oo m/cte	MENOR CUANTIA	PROCESOS DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA O DE SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA.	De \$ 19'304.713,00 hasta \$ 193'047.120,00 m/cte	MAYOR CUANTIA	LICITACIÓN PÚBLICA	Igual o superior a \$193'047.121,00 m/cte	NO APLICA	CONTRATACIÓN DIRECTA		NO APLICA	CONCURSO DE MERITOS (CONSULTORIAS – PROYECTOS)	
CUANTÍA	CLASE DE PROCESO	VALORES EN PESOS																	
MINIMA CUANTIA (10% DE LA MENOR CUANTIA)	SELECCIÓN MINIMA CUANTIA	De \$ 001 hasta \$ 19'304.712,00 oo m/cte																	
MENOR CUANTIA	PROCESOS DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA O DE SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA.	De \$ 19'304.713,00 hasta \$ 193'047.120,00 m/cte																	
MAYOR CUANTIA	LICITACIÓN PÚBLICA	Igual o superior a \$193'047.121,00 m/cte																	
NO APLICA	CONTRATACIÓN DIRECTA																		
NO APLICA	CONCURSO DE MERITOS (CONSULTORIAS – PROYECTOS)																		
<p>Perspectiva Comercial</p>	<p>ANÁLISIS DE LA DEMANDA</p> <p>De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales</p>																		

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Asimismo, el DANE confirmó que en el Valle del Cauca el área licenciada aprobada para construcción se incrementó en 268.944 metros cuadrados entre enero y septiembre de este año, frente a igual lapso del 2012, el alza desmesurada de los precios de la vivienda que registra Bogotá (8,12 %) y otras ciudades del país, no se presenta en Cali, donde los precios han evolucionado de forma moderada.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

Artículo 520 del Código de Comercio: “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, prevé que al tratarse de un “Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble”, la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta se contrate. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita y justificar la contratación mediante acto administrativo. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015.)

Para determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia.

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la UNIAJC, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP.

No. CONTRATO	TIPO DE CONTRATACION	OBJETO	VALOR (\$)
DJC-CD-02-188-2012	Contratación Directa - arrendamiento	Prestación de Servicios de Alquiler de Espacios Físicos Practicas de Laboratorio	\$3.645.000
DJC-CD-02-189-2012	Contratación Directa - arrendamiento	Prestación de Servicios de Alquiler de Espacios Físicos Practicas de Laboratorio	\$2.640.000
DJC-CD-03-051-2013	Contratación Directa - arrendamiento	Alquiler de espacio fisco para llevar a cabo las prácticas de laboratorio para las áreas de biología química física y microbiología en los programas de salud ocupacional y regencia en farmacia	\$3.195.000
DJC-CD-03-154-2013	Contratación Directa - arrendamiento	Alquiler de una pista de patinaje para realizar prácticas para estudiantes de la facultad de educación a distancia y virtual, de la UNIAJC	\$1.890.000

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	DJC-CD-03-153-2013	Contratación Directa - arrendamiento	Alquiler de un gimnasio deportivo, para prácticas de los estudiantes de la facultad de educación a distancia y virtual, de la UNIAJC	\$2.000.000
	DJC-CD-02-022-2014	Contratación Directa - arrendamiento	Alquiler de espacios físicos para llevar a cabo las prácticas de laboratorio para las áreas de biología química física y microbiología, en los programas de salud ocupacional y regencia de farmacia, para la UNIAJC.	\$5.000.000
	DJC-MC-01-054-2014	Mínima Cuantía	Alquiler de una pista de patinaje para realizar prácticas para los estudiantes de la facultad de educación a Distancia y Virtual, de la UNIAJC	\$1.538.000
	DJC-MC-03-060-2014	Mínima Cuantía	Alquiler de canchas sintéticas para realizar entrenamientos para las selecciones masculina y femenina de la UNIAJC y los funcionarios administrativos como preparación para afrontar las diferentes competencias a nivel universitario y empresariales del primer semestre del año.	\$10.311.440
	DJC-CD-03-131-2014	Contratación Directa - arrendamiento	Arrendamiento de una pista de patinaje para dar cumplimiento a los requisitos que componen la asignatura de deporte-patinaje del programa de licenciatura en educación básica con énfasis en educación física en la sede sur de la UNIAJC.	\$1.920.000
Perspectiva Financiera	<p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC por tener autonomía financiera asignará la disponibilidad presupuestal correspondiente, para dar cumplimiento a la apropiación del servicio requerido.</p> <p>Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos</p>			

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	<p>y egresos aprobado para la Institución par la vigencia 2016.</p> <p>Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluya en el valor total del contrato.</p>
<p>Perspectiva Organizacional</p>	<p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC considera como objetivo funcional de la entidad organizacional, el operar con metas de EFICACIA y EFICIENCIA, hasta alcanzar un nivel óptimo de CALIDAD.</p> <p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho, Institución de Educación Superior del Municipio de Cali, en la búsqueda por brindar a sus estudiantes los mejores lineamientos para su desarrollo profesional, en cumplimiento de su objeto social y como apoyo a sus procesos académicos y administrativos, a través de las diferentes dependencias tiene por objetivo proveer y promover programas y servicios que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida y a la formación integral de la comunidad universitaria, definiendo el alcance hacia la comunidad universitaria, estudiantes, profesores, graduados, administrativos y directivos, mediante el desarrollo y ejecución de los diferentes programas y proyectos identificados en el Plan Estratégico de Desarrollo – PED, vigencia 2012 a 2019; Plan que se constituye en las metas, objetivos, estrategias, políticas y directrices en tiempo y espacio, y en la guía orientadora en los próximos años hasta el 2019. Existen diferentes figuras jurídicas y de asociación mediante las cuales se pueden contratar los arrendamientos y varían según su calidad de públicas o privadas, descritas a continuación:</p> <p>Unión Temporal y/o Consorcios: unión de dos o más personas naturales o jurídicas que conjuntamente presentan una propuesta o desarrollan una actividad o negocio, sin que esa unión o colaboración constituyan una entidad jurídica, sino que en ambos casos, los miembros del de la unión temporal mantienen su independencia, su autonomía en todos los sentidos.</p> <p>Corporación: Una corporación o sociedad corporativa es una entidad jurídica creada bajo las leyes de un Estado como una entidad legal reconocida como persona jurídica y amparada por el derecho de sociedades.</p> <p>Entidades Públicas: Se entiende por empresa pública, empresa estatal o sociedad estatal a toda aquella que es propiedad del Estado, sea éste nacional, municipal o de cualquier otro estrato administrativo, ya sea de un modo total o parcial.</p> <p>Persona Jurídica: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro.</p> <p>Universidades: es un establecimiento o conjunto de unidades educativas de enseñanza superior e investigación de carácter público o privado.</p> <p>En la ciudad de Santiago de Cali se ha logrado la identificación de varias entidades que brindan los bienes requeridos. Como criterio de valor, es fundamental para un proceso de contratación con la UNIAJC que las entidades estén legalmente constituidas y su objeto misional vaya en coherencia con el objeto del contrato, así como que se demuestre su experiencia en el sector al que</p>

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	pertenecen.																
Perspectiva Técnica	<p>Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015.</p> <p>Es por ello, que la Institución Universitaria Antonio José Camacho ha considerado que necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, académico, funcional, administrativo o docente, para desarrollar y promover los programas y servicios que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida y a la formación integral de la comunidad universitaria en desarrollo de su misión como Institución educativa.</p> <p>Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:</p> <table border="1" data-bbox="552 913 1258 1165"> <thead> <tr> <th>Código UNSPSC</th> <th>Producto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80131500</td> <td>Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales</td> </tr> <tr> <td>80131501</td> <td>Arrendamiento de residencias</td> </tr> <tr> <td>95121900</td> <td>Escuela politécnica/ Edificio Universidad/ Centro Formación Tecnológica/Edificio de Laboratorios</td> </tr> </tbody> </table>	Código UNSPSC	Producto	80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales	80131501	Arrendamiento de residencias	95121900	Escuela politécnica/ Edificio Universidad/ Centro Formación Tecnológica/Edificio de Laboratorios								
	Código UNSPSC	Producto															
80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales																
80131501	Arrendamiento de residencias																
95121900	Escuela politécnica/ Edificio Universidad/ Centro Formación Tecnológica/Edificio de Laboratorios																
Perspectiva de Riesgos	<p>El riesgo contractual en general son aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución del contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo o su ejecución, sin embargo, se puede considerar por parte de la entidad no se exige ninguna clase de garantía, conforme al análisis de riesgos que realice.</p> <p>Riesgos identificados en materia contractual:</p> <table border="1" data-bbox="414 1459 1380 1816"> <thead> <tr> <th>TIPO</th> <th>FACTOR</th> <th>IMPACTO</th> <th>RESPONSABLE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Económico</td> <td>INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el contratista seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.</td> <td>Medio-Bajo</td> <td>Contratista</td> </tr> <tr> <td>Incumplimientos de las obligaciones del contrato</td> <td>Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito.</td> <td>Alto</td> <td>Contratista</td> </tr> <tr> <td>Calidad del Servicio</td> <td>El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado.</td> <td>Medio-Alto</td> <td>Contratista</td> </tr> </tbody> </table>	TIPO	FACTOR	IMPACTO	RESPONSABLE	Económico	INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el contratista seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.	Medio-Bajo	Contratista	Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito.	Alto	Contratista	Calidad del Servicio	El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado.	Medio-Alto	Contratista
TIPO	FACTOR	IMPACTO	RESPONSABLE														
Económico	INCREMENTO DE LOS PRECIOS: En cuyo caso el contratista seleccionado no podrá superar el precio ofrecido en la propuesta una vez iniciado el proceso de selección.	Medio-Bajo	Contratista														
Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito.	Alto	Contratista														
Calidad del Servicio	El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado.	Medio-Alto	Contratista														

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Técnicos	En caso que en el curso del contrato cambien las especificaciones técnicas del objeto a contratar, que afecte de manera grave la ejecución del mismo, se deberá concertar entre las partes los valores que impliquen estos cambios.	Medio-Bajo	Entidad-Contratista
Legales	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios.	Medio-Bajo	Entidad-Contratista
Tributarios	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Alto	Entidad-Contratista
Ambientales	Que afecte el medio ambiente. Se deben prever los que son a cargo del contratista	Medio-Bajo	Entidad-Contratista
<p>En caso que la entidad en su análisis de riesgos, considere que El CONTRATISTA debe presentar a favor de la ENTIDAD, una Garantía Única que avalará el cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato y la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, consistente en Póliza de Seguros; Patrimonio Autónomo y/o Garantía Bancaria; la cual se mantendrá vigente durante la vida del contrato y la prolongación de sus efectos y se ajustara a los límites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los Estudios Previos.</p> <p>Finalmente y dado que se trata de contratos de Arrendamiento de bienes inmuebles, conforme a la facultad de contratación directa que otorga El Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, la entidad estatal, considerará en los estudios previos las “EXCEPCIONES AL OTORGAMIENTO DEL MECANISMO DE COBERTURA DEL RIESGO”, de conformidad con el Decreto 1082 del 2015, estas garantías no serán obligatorias en la contratación directa y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos.</p>			
APROBACIÓN			
(Original firmado)	(Original firmado)	(Original firmado)	
Paula Andrea Echeverri Gómez Oficina de Gestión de la Infraestructura Física	Gloria Inés López Gómez Jefe Oficina Jurídica.	Luis Fdo. Giraldo C. Jefe Oficina de Planeación	
Proyecto.	Revisión Técnica Jurídica	Revisión Técnica de Planeación	