

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL

SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC, dando cumplimiento a lo preceptuado en el Título 1, Capítulo 1, Sección 1, Subsección 6, art. 2.2.1.1.1.6.1. 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”, y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación estatal, se establece el siguiente análisis del sector dejándose claro que: “ se estimarán los costos de los elementos según los establecidos por el Gobierno Nacional en cuanto a su variación en valor por parte del mercado colombiano . . .”, según en aquellos que se requieran en la UNIAJC, teniéndose las variables legales en referencia a que son susceptibles según el gobierno nacional, los impuestos, la oferta y demanda del sector en materia de construcción y mejoramiento de obras civiles.

Que la 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, mientras tanto la UNIAJC debe acometer las gestiones necesarias a través de contratos de arrendamiento, tendientes a conseguir los bienes muebles e inmuebles que requiere para cumplir los fines institucionales propuestos, especialmente para obtener los lugares que se requieren para las diferentes prácticas académicas y administrativas de la comunidad institucional.

En concordancia con las anteriores motivaciones, se requiere suplir las necesidades existentes y proyectadas, mediante la contratación en arrendamiento de bienes muebles e inmuebles como:

Salones y/o aulas para clase, espacios especializados como laboratorios, auditorios, escenarios lúdicos, deportivos, teatros, salas de exhibición, equipos para pruebas, simulación, medición, equipos didácticos, ayudas audiovisuales y de telecomunicación, equipos para trabajo pesado (Carga, corte, movilización etc), y en general todo tipo de elementos que se requieran para desarrollar actividades académicas y administrativas

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

acordes con los procesos de formación integral de calidad y con métodos modernos para la enseñanza.

1. PERSPECTIVA LEGAL

El marco legal vigente aplicable a los contratos que se requieran adelantar, se describe en el siguiente listado de normas que comprenden temas de orden técnico, constructivo y las referentes a la contratación estatal.

1.1 Para la selección del contratista y durante la ejecución del contrato

- Constitución Política de Colombia.
- Estatuto General De Contratación De La Administración Pública, leyes que lo complementan o modifican y decretos reglamentarios:
 - Ley 80 de 1993
 - Ley 1150 de 2007
 - Ley 1474 de 2011 (Estatuto anticorrupción)
 - Ley 816 de 2003 (apoyo a la industria nacional a través de la contratación pública.)
 - Ley 361 de 1997 (establece mecanismos de integración social de las personas con limitación)
 - Ley 850 de 2003 (veedurías ciudadanas)
 - Decreto Ley 019 de 2012
 - Decreto 4170 de 2011 (Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia compra eficiente)
 - Decreto Reglamentario 1082 de 2015
 - Decreto 791 de 2014.

- El Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles, Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, prevé:

“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:

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.”

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

- Manuales expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para el sistema de compras.

- **Del Presupuesto de la UNIAJC:**

De acuerdo con el presupuesto de Ingresos y Gastos aprobado por el Consejo Directivo mediante el Acuerdo No. 09 de 2016, para el 2017 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 \$206.560.760,00 m/cte, las nuevas cuantías en contratación estatal, son las siguientes:

CUANTÍA	CLASE DE PROCESO	VALORES EN PESOS
MINIMA CUANTIA (10% DE LA MENOR CUANTIA)	SELECCIÓN MINIMA CUANTIA	De \$ 001 hasta \$ 20.656.076,00 m/cte
MENOR CUANTIA	PROCESOS DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA O DE SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA.	De \$ 20.656.077,00 hasta \$ 206.560.760,00 m/cte
MAYOR CUANTIA	LICITACIÓN PÚBLICA	Igual o superior a \$206.560.761,00 m/cte
NO APLICA	CONTRATACIÓN DIRECTA	
NO APLICA	CONCURSO DE MERITOS (CONSULTORIAS –PROYECTOS)	

- **Normatividad Presupuestal y Tributaria:**

- *Ley 298 Congreso de la República, Julio 23 de 1996, artículo 1: Por la cual se desarrolla el artículo 354 de la Constitución Política, se crea la Contaduría General de la Nación como una Unidad Administrativa Especial adscrita al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y se dictan otras disposiciones sobre la materia.*
- *Ley 1474, Congreso de la República Julio 12 de 2011, "artículos 1, 2, 3, y 4: Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".*
- *Ley 819 Congreso de la República, Julio 9 de 2003, artículo 10 y 11 Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.*
- *Ley 1416, Noviembre 24 de 2010, artículos del 1 hasta el 6 por medio del cual se fortalece el ejercicio del control fiscal.*

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

- *Decreto 624 de Marzo 30 de 1989, En todo su articulado: Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales.*
- *Ordenanza 201 de la Asamblea del Departamento del Valle del Cauca año 2009, En todo su articulado: Por medio del cual se establece el Estatuto Tributario Departamental.*
- *Acuerdo 321 del Concejo de Santiago de Cali 2011. Todos los artículos: Por medio del cual se estructura el Estatuto Tributario Municipal.*
- *Resolución 354 de la Contaduría General de la Nación, Septiembre 5 de 2007. En todo su articulado: Por la cual se adoptó el Régimen de Contabilidad Pública, el cual está integrado por el manual de procedimientos.*
- *Resolución 356 de la Contaduría General de la Nación, Septiembre 5 de 2007. En todo su articulado: Por la cual se adoptó el Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública.*
- *Resolución 358 de la Contaduría General de la Nación, Julio 23 de 2008. En todo su articulado: Por la cual se adoptó el Procedimientos de Control Interno Contable y de reporte del informe anual de la evaluación a la Contaduría General de la Nación.*
- *Resolución 669 de la Contaduría General de la Nación de Diciembre 19 de 2008. En todo su articulado: Por la cual se modifica el Plan General de Contabilidad Pública y el Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública.*
- *CONCEPTOS SN 1996-2013. Doctrina Contable Pública.*
- *Decreto 111 de la Presidencia de la Republica de Colombia Enero 15 de 1996 Capitulo XIII, artículos 96 y 97: Por el cual se compilan la Ley 38 de 1989, la Ley 179 de 1994 y la Ley 225 de 1995 que conforman el estatuto orgánico del Presupuesto.*
- *Decreto 610 de la Presidencia de la Republica de Colombia Abril 5 de 2002. En todo su articulado: Por medio del cual se reglamenta la ley 358 de 1997.*
- *Decreto 115 de la Presidencia de la Republica de Colombia, Enero 15 de 1996. En todo su articulado: Por el cual se establecen normas sobre la elaboración, conformación y ejecución de los presupuestos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y de las Sociedades de Economía Mixta sujetas al régimen de aquellas, dedicadas a actividades no financieras.*

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

- *Decreto 4836 de la Presidencia de la Republica de Colombia Diciembre 22 de 2011. En todo su articulado: Por el cual se reglamentan normas orgánicas del Presupuesto y se modifican los decretos 115 de 1996, 4730 de 2005, 1957 de 2007 y 28844 de 2010 y se dictan otras disposiciones en la materia.*

2. PERSPECTIVA COMERCIAL

Para el análisis general, el sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este sector, se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso y el producto nacional, representado en el 52.7 % del PIB del país, actualmente se configura como uno de los sectores más competitivos a nivel mundial, dada la reducción de costos de comunicación, mejoramiento en la velocidad y fiabilidad de la información.

Dentro de éste sector, encontramos subsectores como transporte, comercio, servicios financieros y de construcción entre otros; en las actividades terciarias o de servicios en Colombia predominan la banca, tercerización de procesos, comunicaciones hotelería y turismo.

El mercado de bienes inmobiliarios se encuentra incluido en éste sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, avaluar, administrar y comercializar bienes raíces, dentro de éste mercado se encuentran segmentos como:

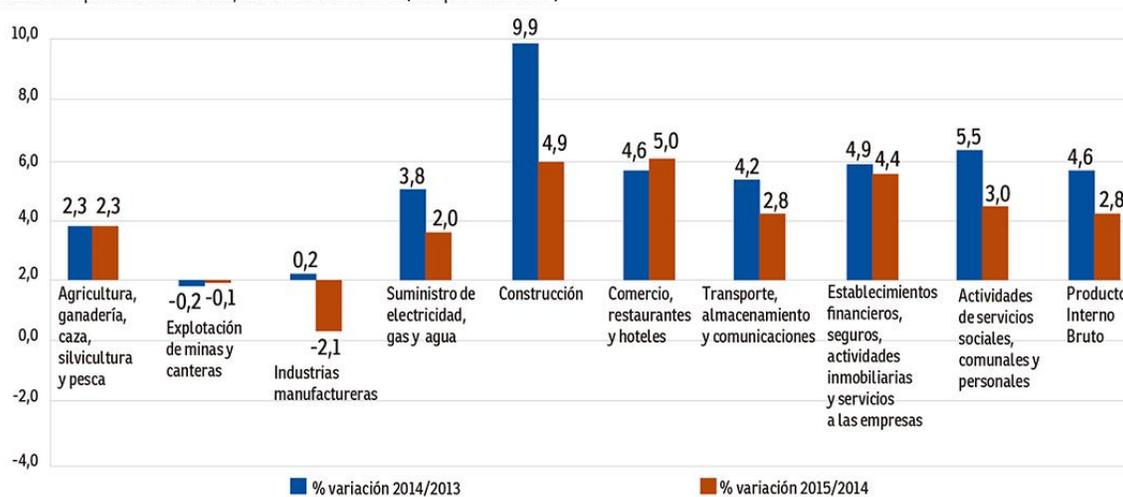
- Mercado primario/nuevos proyectos
- Mercado secundario/Reventa
- Mercado de turismo
- Administración de arrendamientos y condominios.

Los cuales están presentando un comportamiento de incremento económico según las estadísticas comparativas emitidas por el DANE. En el sector terciario donde se encuentra la actividad inmobiliaria tuvo un incremento del 4.4% al 4.9% respecto al año inmediatamente anterior. (Ver gráfico comparativo 2.014-2.015)

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

Gráfico 3: PIB por ramas de actividad, variaciones % 2014-2015 (2015 primer trimestre)



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

Todas las actividades incluidas en el sector terciario, presentaron variación cerrando de manera general el tercer trimestre del 2.016, con un incremento del 1.4 al 3.3%

PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL TERCER TRIMESTRE DE 2016
CIFRAS DESESTACIONALIZADAS POR GRUPOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Concepto	Variación % real respecto al trimestre previo	Variación % real respecto a igual trimestre de 2015
PIB Total	1.0	2.0
Actividades Primarias	2.0	4.8
Actividades Secundarias	0.1	(-) 0.9
Actividades Terciarias	1.4	3.3

Nota: La serie desestacionalizada de los agregados se calcula de manera independiente a la de sus componentes.

Fuente: INEGI.

Por último, se puede concluir que el mercado disponible para este tipo de contratación (arrendamiento de bienes muebles e inmuebles) está configurado por personas naturales y/o jurídicas. Las Lonjas participan activamente en el mercado y se encuentran agremiadas por Fedelonjas.

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

3. PERSPECTIVA FINANCIERA.

Desde la perspectiva financiera el DANE presenta las variaciones para el sector terciario donde se encuentra la actividad inmobiliario, analizando su comportamiento bajo los criterios de ingresos, producción bruta, nivel de consumo y valores agregados (Ver gráfico).

Encuesta Anual de Servicios - EAS

Cuadro 1. Variaciones Ingresos, producción bruta, consumo intermedio, valor agregado, según actividad económica CIU 4 A.C. 2015/2014
Variaciones porcentuales corrientes^a

Sección	Descripción actividad económica	Total ingresos	Ingresos por servicios	Ingresos por venta de	Otros ingresos	Producción Bruta ²	Consumo Intermedio ²	Valor Agregado ²
		%	%	%	%	%	%	%
I2	Restaurantes, catering y bares	7.4	6.9	16.0	17.0	7.4	6.3	9.5
J1	Producción de películas cinematográficas	33.5	33.6	32.7	37.2	34.2	16.3	57.5
J2	Actividades de programación y transmisión de televisión	1.9	2.0	31.4	-0.7	1.9	5.2	-5.0
J3	Telecomunicaciones	4.1	1.4	24.8	0.7	2.7	1.2	4.4
J4	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	17.1	14.9	35.3	28.5	15.1	21.7	11.1
LN1	Actividades inmobiliarias y alquileres sin operario	6.0	7.3	-4.2	-3.8	6.6	6.4	6.7
M1	Actividades profesionales, científicas y técnicas	-3.9	-4.3	-14.3	73.1	-3.6	-3.3	-3.9
M2	Publicidad	0.5	0.5	0.2	-5.8	0.6	-0.9	2.8
N2	Agencias de Viaje	8.4	5.7	-96.5	34.1	7.1	3.8	9.0

Como referente para el manejo financiero de incrementos en los cánones de arrendamientos, la Lonja Inmobiliario indicó:

"Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente."

...

"Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación."

El aumento sólo se hace efectivo una vez se haya cumplido el año del acuerdo pactado entre el arrendador y el arrendatario. El aumento en los arriendos de establecimientos comerciales será el pactado entre las partes.

De otra parte, según el Decreto 1082 de 2.015, en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11, para arrendar un inmueble se debe: "Verificar *las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble*". Donde se pueden tomar como referentes para el caso particular de la Entidad los precios establecidos según la zona de ubicación del inmueble con: www.fincaraiz.com.co y www.metrocuadrado.com

Por otra parte 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.

Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado para la Institución por la vigencia que corresponda. Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluya en el valor total del contrato

De manera interna la UNIAJC contempla criterios que se evalúan para realizar selección objetiva de contratista que pertenecen al sector de la Construcción entre los cuales se destacan indicadores financieros de:

- Capacidad financiera.
- Capacidad de organización
- Capacidad técnica
- Experiencia.

4. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL.

Existen diferentes figuras jurídicas y de asociación mediante las cuales se prestan venden y adquieren los diferentes elementos y servicios de suministro, varían según su calidad de públicas o privadas, descritas a continuación:

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

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

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.

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.*

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.*

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.*

Persona Natural: *es un sujeto de derechos y obligaciones que existe como individuo y que ejerce actividades comerciales, de servicios que pueden ser del nivel asistencial, técnico, profesional o de asesoramiento en diferentes áreas de la actividad laboral o productiva.*

En la ciudad de Santiago de Cali, se ha logrado la identificación de varias entidades y personas que brindan los elementos, bienes, obras y servicios que requiere la entidad. Como criterio de valor, es fundamental para un proceso de contratación pública con la UNIAJC que las entidades y personas que deseen contratar cumplan con los requerimientos exigidos y si es del caso estén legalmente constituidas y su objeto misional o social, vaya en coherencia con el objeto del contrato, así como que se demuestre su experiencia en el sector al que pertenecen.

5. PERSPECTIVA TÉCNICA.

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.

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

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

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.

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
80000000	80130000	80131500	80131505	Servicio de arrendamiento de oficinas portátiles o modulares
80000000	80130000	80131500	80131506	Servicio de arrendamiento de baños portátiles

6. ANÁLISIS DE RIESGOS.

El riesgo 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 exigir ninguna clase de garantía, conforme al análisis de riesgos que realice.

- **Tipo de riesgos identificados por la UNIAJC:**

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
Daño o deterioro	En el proceso de transporte e instalación de bienes será responsabilidad total del contratista responder por estos y deberá reemplazarlos inmediatamente sin costas a la Institución.	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

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DE OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL
SECTOR: ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES e INMUEBLES.
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ANTONIO JOSÉ CAMACHO – UNIAJC

2.017

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

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 ajustará a los límites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los Estudios Previos.

La entidad estatal, igualmente considerará en los estudios previos las “**EXCEPCIONES AL OTORGAMIENTO DEL MECANISMO DE COBERTURA DEL RIESGO**”, de conformidad con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, y el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015, no es necesaria la constitución de garantías en la contratación Directa y teniendo en cuenta, que antes de realizar cada pago; el supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar.

(Original firmado)
Ing. Mauricio Antonio Gómez
Oficina de Inf. Física (E.)
Proyectó documento.

(Original firmado)
Abg. Gloria Inés López
Jefe Oficina Asesora de Jurídica
Vo.bo. Componente Legal.

(Original firmado)
Ing. Patricia Parra
Jefe Oficina Asesora de Planeación
Vo.bo. Técnico Coherencia PED