

MARCO JURÍDICO	INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO DE SELECCIÓN
✓ NUMERAL 7 ARTICULO 25 LEY 80 DE 1993. ✓ Ley 1952 de 2019. ✓ LITERAL I NUMERAL 4 ARTICULO 2 DE LA LEY 1150 DE 2007. ✓ ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1 DECRETO 1082 DE 2015, MODIFICADO POR EL DECRETO 399 DE 2021 ✓ ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11 DECRETO 1082 DE 2015. ✓ CODIGO DE COMERCIO. Artículos 518 al 524	MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA CLASE DE CONTRATO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEPENDENCIA EJECUTORA: XXXXXXXXXXXXXXXX

1. INTRODUCCIÓN

Mediante el artículo 34 de la Ley 62 de 1993, se crea la superintendencia de vigilancia y seguridad privada, como un organismo del orden nacional de carácter técnico adscrito al Ministerio de Defensa, con autonomía administrativa, financiera, dotada con personería jurídica por la Ley 1151 de 2007, a la cual le corresponde ejercer el control, inspección y vigilancia sobre la industria y los servicios de vigilancia y seguridad privada en el país.

Que la Misión de la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada consiste en “Ejercer el control, inspección y vigilancia de los servicios de vigilancia y seguridad privada, velando por el cumplimiento de las disposiciones legales que regulan el servicio público de la seguridad privada, promoviendo las buenas prácticas empresariales con el fin de garantizar la confianza pública, desarrollando mecanismos que promuevan la calidad, honestidad, respeto, compromiso, diligencia y justicia para el fortalecimiento del sector.”

Que la visión de la Entidad busca que “En el 2022 la Supervigilancia será reconocida a nivel nacional como una entidad líder en la inspección, control y vigilancia, apoyados en la coordinación interinstitucional, con un equipo humano técnico capacitado, aplicando y promoviendo buenas prácticas de operación, soportados en innovación y tecnología, contribuyendo a la protección de los derechos humanos y al crecimiento y fortalecimiento del sector de la vigilancia y seguridad privada.”

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

Debe consignar el análisis de, los siguientes aspectos:

- La necesidad de la entidad que se pretende satisfacer con el arrendamiento.
- Se deberá efectuar el análisis de las diferentes alternativas o soluciones que satisfacen la necesidad de la entidad frente a los costos, beneficios y desventajas de cada una de ellas
- Verificación que la necesidad se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad o en su defecto, verificar su inclusión a través del ajuste respectivo.
- Relación existente entre la contratación a realizar y el rubro presupuestal del cual se derivan sus recursos.

Finalmente, de acuerdo a lo establecido en el literal I) del numeral 4 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015 resulta viable la suscripción del contrato de arrendamiento, toda vez que este se requiere para (Incluir aquí, para que se requiere el arrendamiento).

NOTA 1: Conforme a requerimiento de la Contraloría es deber para la entidad, establecer en los estudios previos si los recursos presupuestales provienen de un proyecto de inversión, si así sucede se deberá efectuar un estudio de factibilidad para poder adelantar el proceso de contratación, que involucre dichos recursos presupuestales de destinación específica.

NOTA 2: Si la presente contratación versa sobre adquisición de bienes y servicios de carácter tecnológico, de sistemas o informática, es deber del área requerir el aval o aprobación previa del grupo de sistemas por ser de la esfera de su competencia funcional.

3. ANALISIS DEL SECTOR

Es deber para el área de la Supervigilancia que adelante un proceso de contratación el realizar un análisis del sector para sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma como se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

En un contrato de arrendamiento, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de la misión de la entidad contratante y la contratada y como cooperan para alcanzar fines institucionales comunes, además que está en condiciones de desarrollar el objeto del Contrato.

Por ejemplo: Siguiendo el ejemplo, en un Proceso de Contratación para el arrendamiento de inmueble:

- 1. ¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente el arrendamiento requerido?
- 2. ¿Cuáles fueron los valores de los contratos anteriores?
- 3. ¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los arrendamientos anteriores?

4. OBJETO

Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones esenciales, y la identificación del contrato a celebrar, es decir la descripción clara, breve y concisa del servicio a contratar (no debe incluir las actividades u obligaciones a desarrollar) **** SE ESCRIBE EN MAYÚSCULAS SOSTENIDAS****.

Ejemplo: “EL ARRENDADOR SE OBLIGA CON LA SUPERVIGILANCIA A ENTREGARLE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL LOCAL _____ DENTRO DEL CUADRANTE _____ DE CIUDAD DE _____ CON DESTINO _____”

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Catálogo UNSPSC:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

5. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Ejemplo:

- a) Hacer la entrega material del INMUEBLE _____, CIUDAD DE BOGOTA el día de inicio del contrato, en buen estado de servicios, seguridad y sanidad y poner a disposición los servicios, cosas, usos y anexidades convenidos en el presente contrato,
- b) Mantener del inmueble en buen estado para el objeto del contrato.
- c) Librar a La SUPERVIGILANCIA de toda perturbación o embargo en el goce o uso del bien inmueble.

Efectuar todas las reparaciones necesarias al inmueble objeto del arriendo y las locativas, pero sólo cuando estas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada

5.2. OBLIGACIONES DE LA SUPERVIGILANCIA

- a) Pagar el canon en la oportunidad convenida
- b) Utilizar y destinar el local para los fines contratados
- c) Velar por la conservación y mantenimiento del local
- d) Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregada y poniéndola a disposición del arrendador.

Hacer las reparaciones necesarias de conservación del inmueble y abstenerse de hacer mejoras o modificaciones sin autorización escrita del arrendador

5.3. Plazo

Defina el plazo o periodo en el cual se ejecutará el contrato. Debe ser en meses o en días calendario, pero atendiendo el principio de anualidad de la vigencia o sea sin sobrepasar del 31 de diciembre de cada vigencia.

NOTA: Al definir el periodo en el cual se ejecutará el contrato se debe realizar el cálculo acertado del tiempo que se requerirá para la ejecución del contrato, por lo que se entiende que el plazo pactado en el mismo corresponde a ese análisis que previamente se efectuó. No obstante, si una vez celebrado el contrato y en plena ejecución de este, surgen circunstancias que hacen necesario prorrogarlo o adicionar su plazo, resulta procedente hacerlo, siempre que la entidad lo considere conveniente y así lo acuerde con el contratista.

5.4. Lugar de ejecución

Consigne el lugar de ubicación del inmueble.

5.5. Supervisión

Señalar el cargo y área del servidor público que realizará la supervisión del contrato o del nombre del Supervisor contratado específicamente para adelantar la supervisión del contrato.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el Art. 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, 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.

Requisitos del inmueble

- a) Servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y línea telefónica al día.
- b) Paz y salvo de la Administración de propiedad horizontal.

...Indicar los demás requisitos mínimos con los que debe contar el inmueble a arrendar

Certificado de cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo- SG-SST, suscrito por el Representante Legal. (adjuntando licencia vigente del responsable del SG-SST)

7. AUTORIZACIONES O PERMISOS

Establecer que autorizaciones y/o permisos necesitan del inmueble a arrendar. Se toma como ejemplo los siguientes:

- Certificado de tradición y libertad del inmueble, expedido por la oficina de Registro e Instrumentos públicos.
- Paz y salvo de administración de propiedad horizontal. (cuando aplique P.H)
- Recibo de pago del impuesto predial del último año.

8. PAGOS DE SERVICIOS Y OTROS GRAVÁMENES

Servicios Públicos: LA SUPERVIGILANCIA O EL ARRENDADOR (en este caso definir a cargo de quien estará el pago de los servicios públicos) pagará oportuna y totalmente los servicios públicos del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble.

Gastos de administración: LA SUPERVIGILANCIA O EL ARRENDADOR (en este caso definir a cargo de quien estará el pago de los gastos de administración, cuando a ello haya lugar) pagará oportuna y totalmente los gastos de administración del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble.

Línea(s) Telefónica(s): El Inmueble se entrega en arrendamiento con las línea(s) telefónica(s) número(s)El costo del servicio de discado local y de larga distancia nacional e internacional, así como el acceso y uso de otras redes de telecomunicaciones, será asumido en su totalidad por el Arrendatario. (Solo en los casos que aplique de lo contrario se debe eliminar)

Aquí también puedes incluir otros gravámenes que sea necesario establecer a cargo de quien estará su pago o el que será responsable.

9. JUSTIFICACION DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

En el presente proceso de selección de contratista se celebrará un contrato de ARRENDAMIENTO de bien inmueble regulado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Código de Comercio y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen y en las materias no reguladas en dichas leyes a las disposiciones civiles

y comerciales, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. Arrendamiento de bienes Inmuebles.

Teniendo en cuenta la necesidad de la entidad y naturaleza del proceso, esta se adelantará bajo la modalidad de selección de Contratación Directa, la cual se encuentra fundamentada en:

- Literal i) numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007
- Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015:

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 reglamentario de la Ley 1150 de 2007 sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles a la gestión señala lo siguiente:

"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 ya identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

10. COMPONENTE FINANCIERO

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL					
No. De CDP	Fecha de CDP	Posición Catalogo de Gasto	Fuente	Recurso	Valor en Números
57422	21/07/2022	A-02-02-02-007-002	20	Propios	\$22.218.581

11. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO

En este punto del estudio deberá relacionarse el estudio de mercado realizado para la elección del inmueble

A partir del análisis anterior y teniendo como base las características del inmueble, la duración del contrato se estima como valor del presente contrato la suma de indicar el valor en letras y números. Se deben adjuntar los respectivos soportes, de las cotizaciones y visitas realizadas por parte del área técnica, a la carpeta del proceso contractual.

12. FORMA Y REQUISITOS DE PAGO

El valor de este contrato, se pagará en mensualidades vencidas cada una de xxxxxxxxxxxx (\$xxxxxxxxxx) M/CTE incluido IVA, o proporcional al servicio efectivamente prestado, conforme al principio de conmutatividad definido en el Artículo 28 de la Ley 80 de 1993, en virtud del cual el pago que hace SUPERVIGILANCIA debe ser equivalente a la prestación recibida por EL ARRENDADOR de dar, hacer o no hacer algo, previa presentación oportuna de la cuenta de cobro junto con sus soportes por el Contratista, y visto bueno para el pago por parte del Supervisor del contrato.

13. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

No	clase	fuelle	etapa		tipo	Descripción ¿Qué puede pasar? ¿Cómo puede ocurrir?	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quien se le asigna	Tratamiento y controles implementados
1	E	I	PL y C		RE	Modificaciones al contrato	Variación en las obligaciones de las partes.	2	2	3	R B	Supervigilancia	Seguimiento a los recursos del contrato
2	E	Ex	C		RO	Obtención tardía de seguros u otras garantías	Retardo en el inicio de la ejecución del objeto	2	2	3	R B	Contratista	Seguimiento a la firma y expedición de pólizas
3	E	Ex	EJ		RO	Incumplimiento de las obligaciones contrato.	Daño antijurídico o un detrimento patrimonial o de imagen a la entidad	2	2	3	R B	Contratista	Seguimiento a la ejecución

Convenciones

COLUMNA	CONVENCIÓN	SIGNIFICADO
CLASE	E	Específico
	G	General
FUENTE	EX	Externo
	I	Interno
ETAPA	PL	Planeación
	S	Selección
	C	Contratación
	EJ	Ejecución
TIPO	RE	Riesgos Económicos
	RSP	Riesgos Sociales o Políticos
	RO	Riesgos Operacionales
	RF	Riesgos Financieros
	RR	Riesgos Regulatorios
	RN	Riesgos de la Naturaleza
	RA	Riesgos ambientales
	RT	Riesgos Tecnológicos

IMPACTO							
			Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
	Calificación Cualitativa						
	Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan mas del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%)	Incrementa el valor del contrato entre el quince por ciento (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)
	Categoría	Valora ción	INSIGNIFICANTE	MENOR	MODERADO	MAYOR	CATASTRÓFICO
			1	2	3	4	5
PROBABILIDAD	Raro (Puede ocurrir excepcionalmen te)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

TABLA 5 – CATEGORÍA DEL RIESGO

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo Extremo
6 y 7	Riesgo Alto
5	Riesgo Medio
2, 3 y 4	Riesgo Bajo

Las convenciones son tomadas del Manual para la Identificación y Cobertura de Riesgos en los procesos de Contratación MI -ICR -01 expedida por COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

14. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EL EN PROCESO DE CONTRATACIÓN

En caso de solicitar garantías:

Conforme a la sección 3, subsección 1 al 5, artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto 1082 de 2015, sobre garantías contractuales, EL **CONTRATISTA** deberá constituir a favor de la **Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada dentro** de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del presente contrato, Garantía Única consistente en contrato de seguro contenido en una póliza, que cubra los siguientes amparos:

- a) **Cumplimiento del contrato:** Equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, con una vigencia igual a la del mismo y seis (6) meses más.
- b) **Garantía de Responsabilidad Civil Extracontractual,** en que incurra el asegurado por daños causados a bienes y/o a terceros que ocurran en conexión directa con la ejecución del contrato o por lesiones, incluyendo la muerte causada a una o varias personas, la cual será igual a los doscientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (200 SMLMV) al momento de la expedición de la póliza y deberá extenderse por el periodo de ejecución del contrato.
- c) **Calidad del servicio:** por una cuantía equivalente al veinte (20%) por ciento del valor total del contrato, con una vigencia igual al término de ejecución del contrato y seis (6) meses más.

XXXX FIRMA XXXX

XXX NOMBRE DEL COMPETENTE PARA SOLICITAR CONTRATACION XXX
CARGO

FUNCIONARIO O ANALISTA	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Tramitado y Proyectado por	(Nombre quien proyecta el Estudio previo del área solicitante)		
Revisado para firma por	(Nombre quien revisa el Estudio previo del área solicitante)		
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.			