

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Fecha de elaboración: Día 15 Mes 01 Año 2015

<b>1. ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL</b>	
<b>Identificación análisis proceso de Contratación</b>	<p>La Institución Universitaria Antonio José Camacho – UNIAJC, dando cumplimiento al Capítulo VI, Art.15 del Decreto 1510 de 2013 que establece: “<b>Deber de análisis de las Entidades Estatales.</b> 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 directa, se establece el siguiente análisis del sector dejándose claro que: “No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda”.</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 inmuebles, para los siguientes fines, entre otros:</p> <p>Alquiler de espacios físicos para llevar a cabo las prácticas de laboratorio para las</p>

**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

	<p>áreas de biología química física y microbiología, en los programas de salud ocupacional y regencia de farmacia, para la UNIAJC.</p> <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 2015.</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><b>Tipo de contrato a celebrar:</b> Arrendamiento. (Artículo 83 del Decreto 1510 de 2013).</p>
<p><b>Perspectiva Legal</b></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 1510 de 2013, 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>El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé:</p> <p><i>“Artículo 83. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:</i></p> <p><i>1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.</i></p>

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

*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.”*

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 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.

**Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio:** Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

**Del Presupuesto de la UNIAJC:**

De acuerdo con el presupuesto de Ingresos y Gastos aprobado por el Consejo Directivo para la Institución Universitaria para el 2015 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 \$180.418.000,00.

CUANTÍA	CLASE DE PROCESO	VALORES EN PESOS
MINIMA CUANTIA (10% DE LA MENOR CUANTIA)	SELECCIÓN MINIMA CUANTIA	De \$ 001 hasta \$ 18'041.800,00 m/cte
MENOR CUANTIA	PROCESOS DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA O DE SELECCIÓN ABREVIADA POR SUBASTA INVERSA.	De \$ 18'041.801, hasta \$ 180'418.000,00 m/cte
MAYOR CUANTIA	LICITACIÓN PÚBLICA	Igual o superior a \$180'418.001,00 m/cte
NO APLICA	CONTRATACIÓN DIRECTA	
NO APLICA	CONCURSO DE MERITOS (CONSULTORIAS – PROYECTOS)	

**Perspectiva  
Comercial**

La estabilidad de los principales indicadores del comportamiento del sector, como son el PIB, el empleo, los precios de los servicios habitacionales, entre otros. "Esto es consecuencia de la relación del sector con la circulación del stock de edificaciones, principalmente el de tipo residencial que actualmente asciende a 10 millones de unidades. Esta importante dimensión, deriva en una alta diversidad de servicios (compra, venta, arrendamiento, etc.) lo cual en todos los frentes de la actividad inmobiliaria genera valor agregado. Este volumen de operaciones es estable, pues el stock tiene cambios marginales cada año". Los datos medidos por sistema muestran además que la buena dinámica de ventas de inmuebles continúa de manera que en el primer trimestre de 2012 se registraron en el país 180.734 transacciones inmobiliarias, con un crecimiento de 0,5 por ciento más que en el mismo periodo de 2011.

La estabilidad económica de los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, según destacó la Presidenta de Fedelonjas, le permitirá seguir siendo uno de los de más generación de empleo. Según las estadísticas con corte a Junio de 2012,

**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

la actividad inmobiliaria generó en el total Nacional 1,3 millones de empleos con un comportamiento estable en los últimos cinco años que ronda los 1,1 millones de empleos. El buen momento que pasa el sector de la construcción también se ha visto reflejado en el mercado de vivienda usada en todo el país. Según el balance presentado por Fedelonjas, las ventas de vivienda nueva y usada se ha movido a un ritmo superior al 11 % este año, cifra que esperan se mantendrá al cierre del 2013.

Cesar Augusto Llano Zambrano, presidente del gremio, dijo que esta cifra muestra que el sector inmobiliario es sólido, y que si se mantienen las condiciones actuales, tiene un futuro importante debido a que desempeña un papel estratégico en la consolidación del desarrollo económico y social del país.

“El sector inmobiliario tuvo un buen año y se puede decir que partió su historia en dos con la aprobación de la Ley que por primera define las normas necesarias para el ejercicio de la actividad de avalúo, así como los parámetro para la venta y compra de vivienda, la administración de propiedad horizontal y arrendamiento”

El crecimiento de la economía mundial en el 2013 ha sido moderado y se ha caracterizado por su divergencia entre países. Conocidos los datos del tercer trimestre del año, se observa la reactivación de las economías de América del Norte (Estados Unidos, Canadá y México), de Reino Unido y de India; China continúa en su proceso de desaceleración, pero mantiene niveles de crecimiento superiores a los del resto del mundo; Alemania reduce su ritmo de crecimiento e impacta al resto de la Zona Euro; Japón entra en terreno negativo a pesar de los esfuerzos fiscales; y América Latina sufre una desaceleración generalizada.

**ANÁLISIS DE LA DEMANDA**

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 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.

“El mercado de la vivienda usada en Cali tiene un comportamiento espejo al de vivienda nueva. Hubo sectores donde se evidenció alta demanda por inmuebles, lo que generó aumento de precios, pero otros no se movieron tanto”, explicó. Según Camacol, en Cali y su área de influencia se venderán más de 13.400 viviendas nuevas para un incremento de 16 %, frente al 2012.

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

**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

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.

“Eso es bueno para la economía de Cali y del ciudadano porque se tiene el poder adquisitivo para adquirir vivienda. En otras capitales se paga el doble de lo que puede costar un apartamento en la capital del Valle”.

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 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

**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.

***Fuente: Gremio Inmobiliario Nacional FEDELONJAS 1976 - 2014***

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, 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.

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 físico 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
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,	\$1.538.000

**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

			de la UNIAJC	
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

**ANÁLISIS DE LA OFERTA**

La entidad realizó la verificación de las condiciones del mercado en cuanto al sector inmobiliario para Cali. Gustavo Jaramillo, gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle, dijo que en Cali el comportamiento es similar al nacional fruto de todas las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional como los subsidios a la tasa, las viviendas gratis, que en general ha motivado el repunte de la construcción.

“El mercado de la vivienda usada tiene un comportamiento espejo al de vivienda nueva. Hubo sectores donde se evidenció alta demanda por inmuebles, lo que generó aumento de precios, pero otros no se movieron tanto”, explicó.

Según Camacol, en Cali y su área de influencia se venderán más de 13.400 viviendas nuevas para un incremento de 16 %, frente al 2012.

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.

Según Gustavo Jaramillo, gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, 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.

“Eso es bueno para la economía de Cali y del ciudadano porque se tiene el poder adquisitivo para adquirir vivienda. En otras capitales se paga el doble de lo que puede costar un apartamento en la capital del Valle”.

Para el análisis del mercado, la UNIAJC emplea entre los elementos de referencia y ponderación los contratos anteriores de la Institución, los procesos similares adelantados por otras entidades en años anteriores y las cotizaciones que se aporten con los estudios previos.

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	<p>Para estimar el presupuesto oficial de la presente contratación, a través de la Oficina de Compras e Inventarios de la UNIAJC, se solicitan cotizaciones, donde se verifican criterios del alcance de la propuesta, tipo de servicios, costo etc.</p>															
<b>Perspectiva Financiera</b>	<p>Cuadro 2. Canon promedio de arrendamiento (en dólares de EE.UU.), total nacional y por región, 2011</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Región</th> <th>Canon promedio (dólares de EE.UU.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total nacional</td> <td>144,7</td> </tr> <tr> <td>Bogotá</td> <td>188,9</td> </tr> <tr> <td>Antioquia</td> <td>162,4</td> </tr> <tr> <td>Valle</td> <td>154,2</td> </tr> <tr> <td>Atlántica</td> <td>113,8</td> </tr> <tr> <td>Oriental</td> <td>127,7</td> </tr> </tbody> </table>		Región	Canon promedio (dólares de EE.UU.)	Total nacional	144,7	Bogotá	188,9	Antioquia	162,4	Valle	154,2	Atlántica	113,8	Oriental	127,7
	Región	Canon promedio (dólares de EE.UU.)														
	Total nacional	144,7														
	Bogotá	188,9														
	Antioquia	162,4														
	Valle	154,2														
	Atlántica	113,8														
	Oriental	127,7														
	<p>Fuente: ECV 2008, DANE. Actualizado a partir del SMMLV.</p>															
	<p>En el caso de los arrendatarios, el nivel de conocimiento es menor, como se observa a continuación:</p>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrendatarios que conocen:</th> <th>Porcentaje</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>La legislación</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>Las normas sobre el subarriendo</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>Las normas sobre la cesión del contrato</td> <td>13,3%</td> </tr> <tr> <td>Las normas sobre la subrogación del contrato</td> <td>3,8%</td> </tr> </tbody> </table>		Arrendatarios que conocen:	Porcentaje	La legislación	7,3%	Las normas sobre el subarriendo	20,8%	Las normas sobre la cesión del contrato	13,3%	Las normas sobre la subrogación del contrato	3,8%					
Arrendatarios que conocen:	Porcentaje															
La legislación	7,3%															
Las normas sobre el subarriendo	20,8%															
Las normas sobre la cesión del contrato	13,3%															
Las normas sobre la subrogación del contrato	3,8%															
<p>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.</p>																
<p>Los recursos de estas contrataciones serán con cargo al presupuesto de ingresos y egresos aprobado para la Institución par la vigencia 2015.</p>																
<p>Es importante resaltar que en el caso en que haya lugar a IVA, se incluya en el valor total del contrato.</p>																
<b>Perspectiva Organizacional</b>	<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</p>															



**CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

	<p>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 pertenecen.</p>
<p><b>Perspectiva Técnica</b></p>	<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 83 del Decreto 1510 de 2013.</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><b>Clasificación UNSPSC:</b> La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:</p>

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

		<b>Código UNSPSC</b>	<b>Producto</b>		
		80131500	Arrendamiento de instalaciones comerciales e industriales		
		80131501	Arrendamiento de residencias		
		95121900	Escuela politécnica/ Edificio Universidad/ Centro Formación Tecnológica/Edificio de Laboratorios		
<b>Perspectiva de Riesgos</b>	<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><b>Riesgos identificados en materia contractual:</b></p>				
		<b>TIPO</b>	<b>FACTOR</b>	<b>IMPACTO</b>	<b>RESPONSABLE</b>
		<b>Económico</b>	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.	<b>Medio-Bajo</b>	<b>Contratista</b>
		<b>Incumplimientos de las obligaciones del contrato</b>	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.	<b>Alto</b>	<b>Contratista</b>
		<b>Calidad del Servicio</b>	El contratista es total y absolutamente responsable de la calidad del bien y/o servicio ofertado.	<b>Medio-Alto</b>	<b>Contratista</b>
		<b>Técnicos</b>	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.	<b>Medio-Bajo</b>	<b>Entidad-Contratista</b>
		<b>Legales</b>	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios.	<b>Medio-Bajo</b>	<b>Entidad-Contratista</b>
		<b>Tributarios</b>	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios.	<b>Medio-Alto</b>	<b>Entidad-Contratista</b>
	<b>Ambientales</b>	Que afecte el medio ambiente. Se deben prever los que son a cargo del contratista	<b>Medio-Bajo</b>	<b>Entidad-Contratista</b>	
	<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 ajustará a los límites, existencias y extensión del riesgo amparado, se hará constar en los</p>				

CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

	<p>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 83 del Decreto 1510 de 201, la entidad estatal, considerará en los estudios previos las <b>“EXCEPCIONES AL OTORGAMIENTO DEL MECANISMO DE COBERTURA DEL RIESGO”</b>, de conformidad con el artículo 77 del Decreto 1510 del 2013, <b>estas garantías no serán obligatorias en la contratación directa</b> y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos.</p>	
<b>APROBACIÓN</b>		
Firma	Firma	Firma
<b>Nombre: Mónica L. Gómez</b> <b>Cargo: Vicerrectora Administrativa</b>	<b>Nombre: Mauricio A. Gómez M.</b> <b>Cargo: Jefe de Compras e Inventarios</b>	<b>Nombre: Luis Fdo. Giraldo C.</b> <b>Cargo: Dir. Oficina de Planeación</b>
<b>SOLICITANTE</b>	<b>Revisión Técnica de Mercado</b>	<b>Revisión Técnica de Planeación</b>