



ESTUDIOS PREVIOS

"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P."

De conformidad con el artículo 33 del manual interno de contratación de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP, se procede a suscribir el presente documento preparativo y en consecuencia se efectúa un análisis de la conveniencia, necesidad y oportunidad, cuyo objetivo y finalidad es cumplir con los principios de transparencia, economía, y celeridad, así como con la planeación, la programación y la viabilidad presupuestal que en materia contractual debe seguirse en las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP, estudio que se efectúa como documento previo a la suscripción de un contrato de: **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P.**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN.

En cumplimiento de las obligaciones propias de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP, como prestador y operador en la municipalidad. Le corresponde a esta, prestar eficiente y continuamente los servicios públicos domiciliarios de acueducto, aseo y alcantarillado a los usuarios que demanden estos servicios, dentro del área de influencia de operación de la Empresa.

El objeto social de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija E.S.P. es la prestación de los servicios públicos domiciliarios de ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO. Dentro de la misión de EMPULEBRIJA E.S.P, está la de satisfacer las necesidades de nuestros usuarios con servicios permanentes y de calidad, generando desarrollo, bienestar y crecimiento en la comunidad, garantizando el uso eficiente y racional de los recursos naturales, para garantizar la prestación del servicio en condiciones de eficiencia, calidad y oportunidad.

Que la **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P.** es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del nivel municipal, con presupuesto propio y autonomía y autonomía administrativa que se rige por sus propios estatutos y lo dispuesto en la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios; con domicilio en el municipio de Lebrija.

Que la ESPL, le corresponde prestar los servicios públicos, construir las obras que demande su optimización y mejoramiento, promoviendo el mejoramiento social y la calidad de vida de los habitantes.

Que, por su parte, la visión de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija E.S.P. es que en el 2025 sea reconocida como empresa líder en la prestación de



servicios de acueducto, alcantarillado y aseo a nivel departamental por su calidad, eficiencia; responsabilidad social y ambiental.

Que es por ello, que la entidad requiere contar con espacios óptimos de atención a todos los suscriptores y usuarios que le permitan su adecuado funcionamiento.

Que la entidad no cuenta con un inmueble dentro del casco urbano del municipio de Lebrija que está cerca al parque principal o a la zona comercial, por lo que se requiere tomar en arrendamiento un inmueble que permita el normal funcionamiento de la **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P.**

Que la EMPULEBRIJA, desde el año anterior, arrendo un inmueble donde actualmente presta el servicio a sus usuarios y suscriptores, dicho inmueble reúne las condiciones que requiere la empresa para su normal funcionamiento.

En efecto, la ESPL, tiene como misión satisfacer las necesidades de acueducto, alcantarillado y aseo con procesos eficientes y del más alto nivel de calidad, continuidad y cobertura de los habitantes del municipio de Lebrija y para poder cumplir con dichas necesidades se requiere contar con las instalaciones administrativas donde se pueda operar de manera eficiente y con calidad.

Por todo lo anterior, se requiere suplir dicha necesidad mediante el **"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P."**, mediante la modalidad de contratación directa conforme a los recursos disponibles a la fecha.

2. MODALIDAD DE SELECCION DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACION Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El contrato a celebrarse por parte de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP, ha de suscribirse en cumplimiento de las prerrogativas contenidas en el manual interno de contratación de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP, en concordancia con la normativa aplicable a las entidades del sector, atendiendo los lineamientos contemplados en la ley 142 de 1994 de servicios públicos domiciliarios, en especial lo establecido en el artículo 31 de la Ley 142 de 1994 que fue modificado por el Artículo 3 de la Ley 689 de 2001.

De las normas relacionadas se establece que la contratación de las Empresas de Servicios Públicos se rige como regla general por las normas de DERECHO PRIVADO.

Que, de conformidad con lo anterior, la Junta Directiva de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija E.S.P, adoptó el Manual Interno de Contratación para EMPULEBRIJA ESP,



mediante Acuerdo No. 003 de mayo 28 del 2021 y en concordancia con lo establecido en su artículo trigésimo primero, la presente contratación atendiendo las cuantías establecidas, da lugar a la aplicación de una CONTRATACIÓN bajo la modalidad DIRECTA.

La Modalidad de selección pertinente para esta contratación, corresponde a la contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 – arrendamiento de bienes inmuebles – del decreto 1082 de 2015 y el literal i del numeral 4 de artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

En razón a que la cuantía NO supera la MINIMA CUANTIA de esta entidad, es decir no excede los 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes (\$200.000.000), se realizara una contratación directa, sin requerir varias propuestas, ni cotización alguna.

3. IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES CONTRACTUALES Y OBLIGACIONES.

En consonancia con lo precisado en el numeral anterior, el futuro negocio jurídico a suscribir tendrá las siguientes especificaciones y condiciones especiales.

- **PROCESO DE SELECCIÓN:** Toda vez que el valor del presente contrato es inferior a 200 salarios mínimos mensuales vigentes, el procedimiento de selección será mediante contratación Directa tal y como se colige del artículo 35 y 36 del manual interno de contratación.
- **NATURALEZA Y/O DENOMINACION DEL CONTRATO.**

Contrato de naturaleza civil y privada cuya denominación corresponde a contrato de arrendamiento de un local comercial.

- **OBJETO.**

"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P."

- **VALOR.**

El valor máximo total del contrato previsto será la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$35.280.000)**, incluido el valor por concepto de gravámenes, Impuestos y Estampillas municipales y departamentales e impuestos del orden nacional.

- **TERMINO.**

Doce (12) Meses a partir de la firma y perfeccionamiento del contrato.



• **FORMA DE PAGO.**

La empresa de servicios públicos domiciliarios de Lebrija - empulebrija E.S.P. realizara el pago del contrato; por concepto de arrendamiento; de la siguiente forma:

DOCE (12) pagos por mensualidades anticipada, cada uno por valor de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$2.940.000) previo informe MENSUAL de actividades presentado por el contratista y conformidad del servicio expedida por la subgerente administrativa y comercial de la empresa, al igual que el pago de aportes de seguridad social y aportes parafiscales de conformidad con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

Los pagos, se efectuarán previa presentación de la cuenta de cobro o factura debidamente legalizada y conforme a lo dispuesto por parte del Estatuto Tributario Nacional.

El contratista deberá acreditar que se encuentra al día con las obligaciones correspondientes el pago de aportes de seguridad social (Salud, Pensión y Riesgos Laborales) y aportes parafiscales de conformidad con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con a la normatividad vigente para las personas independientes, así como el actas o certificación del Supervisor del contrato, en el cual señalara que el contratista cumplió a satisfacción con sus obligaciones.

• **LUGAR DE EJECUCIÓN.**

Municipio del Lebrija, Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP.

• **OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.**

El contratista queda obligado para con la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS DE LEBRIJA E.S.P. a lo siguiente:

1. Suscribir oportunamente el acta de entrega y el acta de liquidación del contrato, juntamente con la supervisora de este cuando corresponda.
2. Mantener reserva sobre la información que legalmente amerite ese trato, que le sea suministrada para el desarrollo o con objeto del contrato.
4. Radicar las facturas de cobro dentro de los plazos contrato.
5. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato, en los términos de este.
6. Dar cumplimiento al pago de los aportes al sistema de seguridad social integral (Salud, Pensión, ARL) de acuerdo con la ley 828 de 2003, modificatoria del artículo 50 de la ley 789 de 2002.
7. Acatar las indicaciones que la entidad, o la supervisión, le señalen en el cumplimiento del objeto
8. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entramientos que puedan presentarse.
9. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.

10. Cancelar los gravámenes del orden departamental y municipal a que hubiese lugar
11. Elaborar informes cada vez que sean requeridos en desarrollo de su objeto contractual o cuando el supervisor del contrato lo solicite.
12. Las demás que por naturaleza del servicio se deriven y las que se encuentran descritas en la propuesta presentada por el contratista.

• **OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.**

Serán Obligaciones de EMPULEBRIJA – E.S.P.

1. La entidad se obliga a efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarios para cumplir cabalmente el pago de los servicios que el contratista haya prestado a éste con base en el presente contrato, previo acta de recibo de satisfacción del servicio.
2. Facilitar al CONTRATISTA toda la colaboración e información que se requiera para la ejecución del objeto del contrato.
3. Se compromete a vigilar la prestación del servicio, en los términos legales y contemplados en el contrato.

4. SOPORTE TECNICO Y ECONOMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

La decisión de la inversión sobre el contrato de arrendamiento a que se ha hecho mención, debe recaer sobre un inmueble que sea propiedad de una Personas natural o jurídica y que cumpla con las características requeridas en el objeto del contrato.

En el actual presupuesto de ingresos y gastos de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP., existe una partida presupuestal, correspondiente al rubro de arrendamientos, que asciende a la cantidad de **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$35.280.000)**, Impuestos y Gravámenes incluidos, por lo tanto, se debe adquirir el servicio teniendo en cuenta el anterior factor.

Para tal efecto, se recurrió, a la revisión de los precios del mercado profesional, con el objeto de establecer cual seria el costo probable de los cánones de arrendamiento a contratar, tomándose la decisión que la inversión para contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la oficina administrativa de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. demanda una inversión estimada de: **TREINTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$35.280.000)**, Impuestos y Gravámenes incluidos.

De acuerdo con los servicios demandados, existe en el mercado inmuebles que satisfacen la demanda de la Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP.

En consecuencia, el presente estudio de conveniencia y oportunidad, es soporte para la realización de la contratación requerida por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP.

Igualmente en la actualidad, al interior del presupuesto de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebríja ESP., existe una partida presupuestal para la consecución de un inmueble o local comercial que reúna los requisitos exigidos de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios; es decir; se cuenta con los recursos económicos suficientes que permita llevar a cabo la contratación, por lo tanto se debe proceder a la ejecución de la misma con el objetivo de mejorar la prestación de los servicios operados y a cargo de las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebríja ESP.

5. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

El valor del futuro contrato se cancelará con cargo al rubro presupuestal general de rentas y gastos para la vigencia fiscal 2022, con cargo al rubro denominado arrendamiento, contemplado en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 22A00002 de 03 de enero de 2022, que para tal fin expidió la oficina de tesorería de la entidad.

6. PERFIL SOLICITADO.

Conforme lo anterior, Para desarrollar el objeto contractual la empresa requiere contratar el arrendamiento de un inmueble o local comercial que cumpla con los siguientes requisitos:

1. Espacio físico adecuado a la necesidad que tiene la empresa el cual debe ser mínimo de 75 metros cuadrados.
2. Debe tener accesibilidad.
3. Promover el equilibrio territorial – cercanía y equidistancia.
4. Espacios y dependencias.
5. Se debe contar con la posibilidad de consentimiento por parte de propietario para adecuar los espacios de conformidad con las necesidades que se presenten de acuerdo con los asuntos propios de la ESPL.
6. El inmueble debe tener condiciones de iluminación, ventilación, áreas que además de responder a la potencial necesidad, ofrezca espacios que garanticen que los funcionarios de planta como por contrato y los usuarios y suscriptores estén cómodamente ubicados.
7. Tener buen acceso de disponibilidad de conectividad de voz y datos.
8. Que no tenga más de tres (3) años de construido el local que se pretenda arrendar.

DOCUMENTOS REQUERIDOS: Además de tener que acreditar las circunstancias anteriores, se solicitarán los siguientes documentos:

DOCUMENTO	APLICA	NO APLICA
Carta de Presentación de la Propuesta:	X	



Manifestación expresa de no estar incurso en inhabilidades y/o incompatibilidades:	X	
Registro Mercantil o Certificado de Existencia y Representación Legal:		X
Copia cédula de ciudadanía	X	
Copia de la tarjeta profesional	X	
Certificado de antecedentes de la profesión vigente	X	
Copia libreta militar (hombre menor de 50 años) certificado	X	
Hoja de Vida en Formato de la Función Pública SIGEP	X	
Declaración de bienes y renta del SIGEP	X	
Certificaciones de los títulos universitarios y de la educación no formal Diplomados talleres cursos de formación sena entre otros		X
Certificaciones de experiencia laboral relacionados	X	
Certificado de Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría	X	
Certificado de Antecedentes Fiscales de la Contraloría	X	
Certificado de Antecedentes judiciales policía nacional	X	
Certificado de medidas correctivas policía nacional	X	
Certificado de delitos sexuales policía nacional		
Certificación de Afiliación al sistema de Seguridad Social y Parafiscales (Ley 789 de 2002) y pago de la seguridad social del último mes	X	
Registro Único Tributario actualizado (RUT)	X	
Copia del examen médico de salud ocupacional		X

7. ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE RIESGOS QUE AFECTEN EL EQUILIBRIO DEL CONTRATO.

Se pretende contribuir a la reducción de controversias judiciales y extrajudiciales en contra del estado, y lograr, que las partes del contrato estatal puedan hacer las previsiones necesarias para mitigar los riesgos, por ello se hace necesarios, estimar, tipificar y cuantificar los riesgos previsibles involucrados en la contratación estatal.

LA ESTIMACIÓN consiste en valorar la probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto de los riesgos que han sido tipificados y que teniendo en cuenta su materialización, requieren una valoración.

ESTIMACIÓN CUALITATIVA: Es aquella que se realiza cuando se trabaja los riesgos para una estimación cualitativa mediante rangos que permitan al servidor público calificar los riesgos en una matriz, en diferentes niveles de probabilidad e impacto.

LA PROBABILIDAD es entendida como una medida de la creencia o conocimiento que se tienen acerca de la ocurrencia futura o pasada de un evento y generalmente se puede estimar como la frecuencia con la que se obtiene un resultado en un experimento aleatorio.

IMPACTO O SEVERIDAD: Es la medida de la magnitud de las consecuencias monetarias de un evento generador de riesgo sobre el objeto del contrato.

ESTIMACIÓN CUANTITATIVA: Una vez realizada la evaluación cualitativa, incorporando los criterios evaluados en la etapa cualitativa y realizando una aproximación numérica de dichos criterios.

Teniendo en cuenta las modificaciones en la Ley 80 de 1993, se dictaron otras disposiciones generales aplicables a toda contratación con recursos públicos. Con la Ley 1150 de 16 de Julio de 2007 se introdujeron medidas para la eficiencia y la transparencia; en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 se contempla La Distribución del Riesgo en los Contratos Estatales.

De igual manera debe darse aplicación al documento expedido por el CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL a través del documento CONPES 3714 de fecha primero (1) de diciembre de 2011, "**DEL RIESGO PREVISIBLE EN EL MARCO DE LA POLÍTICA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**" y se señalaran los riesgos de conformidad con lo señalado en el mismo:

EN CUANTO A LA ASIGNACIÓN DE RIESGOS EL DOCUMENTO RECOMIENDA LA SIGUIENTE ASIGNACIÓN:

1. **Riesgos Económicos:** Se recomienda que por regla general y bajo la premisa de contar con información suficiente y con las condiciones necesarias para llevar a cabo el objeto contractual, el riesgo se traslade al contratista en atención a su experticia en el manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos económicos. Desde luego, ello no podrá hacerse en relación con riesgos que el mismo no pueda controlar, como condiciones macroeconómicas no previsible, las cuales por ser imprevisibles escaparían de la órbita de aplicación del artículo 4 de la Ley 1.150 de 2007.

2. **Riesgos Sociales o Políticos:** Se recomienda que por regla general el riesgo previsible de esta naturaleza lo asuma la entidad contratante que en atención a su condición, se presume que cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva del mismo. De manera excepcional se puede trasladar el riesgo cuando por ejemplo, existan mecanismos de cobertura en el mercado.

3. **Riesgo Operacional:** Por regla general y bajo la premisa de contar con información suficiente, los riesgos operacionales se transfieren al contratista, en la medida en que cuenta con mayor experiencia y conocimiento de las variables que determinan el valor de la inversión y tendrá a su cargo las actividades propias del contrato. En aquellos contratos donde se presente un alto componente de complejidad técnica, las entidades estatales pueden considerar la posibilidad de utilizar como mecanismo de mitigación el Otorgamiento de garantías parciales para cubrir eventuales sobrecostos asociados a la complejidad identificada.

4. **Riesgos Financieros:** Se recomienda que el riesgo se traslade al contratista por regla general y bajo la premisa de contar con información suficiente. En atención a su experticia en la consecución y estructuración de los recursos necesarios, se presume que cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos financieros.

5. **Riesgos Regulatorios:** Se recomienda que por regla general, el riesgo lo asuma la

parte que cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos regulatorios por su naturaleza y en virtud de las normas propias de cada regulación.

6. Riesgos de la naturaleza: Siempre y cuando existan formas de mitigación al alcance del contratista, los riesgos de la naturaleza deben ser trasladados al mismo.

7. Riesgo Ambiental: La asignación del riesgo ambiental depende de la especificidad de cada proceso, por ejemplo:

- Cuando se cuente con licencia ambiental debidamente ejecutoriada y/o plan de manejo ambiental, antes del cierre de la licitación, el contratista asumirá los costos implícitos en el cumplimiento de las obligaciones definidas en dicha licencia y/o plan de manejo ambiental.
- Cuando se cuente con licencia ambiental debidamente ejecutoriada antes del cierre de la licitación y ésta sea modificada por solicitud del contratista, él asumirá los costos que implique esta modificación.
- El riesgo de que, durante la ejecución, la operación y el mantenimiento de las obras, se configuren pasivos ambientales causados por el incumplimiento o la mala gestión de la licencia ambiental y/o el plan de manejo ambiental será asumido por el contratista.
- Cuando no se cuente con licencia ambiental debidamente ejecutoriada y/o plan de manejo ambiental, antes del cierre de la licitación, los costos por obligaciones ambientales se deberán estimar y prever en los contratos acorde con la naturaleza y magnitud del objeto contractual. En estos casos la entidad estatal podrá asumir el riesgo de que los costos por obligaciones ambientales resulten superiores a lo estimado.
- Cuando por la naturaleza del proyecto no se requiera licencia ambiental, los costos para realizar un adecuado manejo ambiental se deben estimar y prever en los contratos acorde con la naturaleza y magnitud del proyecto. En estos casos, la entidad estatal podrá asumir el riesgo por los costos de las obligaciones adicionales resultantes de la exigencia de un plan de manejo posterior al cierre de la licitación, sólo cuando la exigencia no surja del mal manejo ambiental del proyecto.

8. Riesgo Tecnológico: Se recomienda que por regla general y bajo la premisa de contar con información suficiente, el riesgo se traslade al contratista que en atención a su experticia en el objeto contractual y los estándares tecnológicos, cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos tecnológicos.”

Riesgo y etapa	Clase	Categoría e impacto	Fuente	Asignación	Calificación final
Fluctuación de precios (etapa contractual)	General	Probable/Mayor	Externo	LA ENTIDAD	Riesgo Alto
Desabastecimiento de producto (etapa)	General	Posible / Mayor	Externo	El contratista	Riesgo Alto



contractual)					
Riesgos sociales o políticos (contractual y pos contractual)	General	Posible /Moderado	Externo	LA ENTIDAD	Riesgo bajo
Riesgos operacionales (contractual)	General	Probable/ Moderado	Interno	El contratista	Riesgo medio
Riesgos financieros (etapa contractual)	General	Probable / Moderado	Interno	El contratista	Riesgo medio
Riesgos Regulatorios (contractuales y post contractuales)	General	Probable / Moderado	Externo	El contratista	Riesgo medio
Riesgos de la Naturaleza (contractual)	General	Probable / Mayor	Externo	El contratista	Riesgo alto
Riesgo tecnológico (contractual)	General	Posible /Moderado	Interno	El contratista	Riesgo medio

TIPIFICACIÓN	ESTIMACIÓN	TIPO DE RIESGOS Y FUENTE	CATEGORÍA IMPACTO	ASIGNACIÓN	Calificación Definitiva
RIESGO EN PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL SERVICIO					
Información errónea o desactualizada suministrada por la entidad (pre contractual y contractual)	10%	General e interno	Posible /Moderado	Entidad contratante	Riesgo medio
Uso o recolección de información errada (pre contractual y contractual)	15%	General e interno	Posible /Moderado	Contratista, salvo que la información errada provenga de la misma entidad	Riesgo medio
Estimación inacecuada de los costos (pre contractual)	5%	General e interno	Posible /Moderado	Contratista	Riesgo medio
Negligencia, imprudencia o temeridad en los mandatos (contractual)	20%	General e interno	Posible / Mayor	Contratista	Riesgo alto
Uso indebido de información (Contractual)	10%	General e interno	Posible /Moderado	Contratista	Riesgo medio
Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales (contractual)	5%	General e interno	Probable /Moderado	Contratista, quien debe cubrir el riesgo conforme a las normas que regulan el sistema ARP	Riesgo medio
Falta de calidad en el servicio prestado (post contractual y contractual)	10%	General e interno	Posible / Moderado	El Supervisor del contrato debe vigilar su ejecución, so pena de no certificarla	Riesgo medio
EVENTOS DERIVADOS DE CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS O LEGALES					
Financiamiento del contrato (contractual)	100%	General e interno	Posible /Moderado	Contratista	Riesgo medio



Incremento en impuestos que afectan a todos los contribuyentes y a todas las actividades (contractual)	5%	General e interno	Posible /Moderado	Contratista, a quien la entidad podrá llevar a un punto de no pérdida, siempre y cuando acredite que el incremento es de tal magnitud que se ha conducido a pérdida.	Riesgo medio
Incremento en impuestos que afectan la actividad del contratante, siendo tal actividad objeto de contrato (contractual)	5%	General y externo	Posible /Moderado	Contratista, a quien la entidad podrá llevar a un punto de no pérdida, siempre y cuando acredite que el incremento es de tal magnitud que se ha conducido a pérdida.	Riesgo medio

Del anterior análisis la entidad maneja en este proceso contractual la siguiente **MATRIZ DE RIESGOS** según la Guía que para su elaboración implementó Colombia compra Eficiente.

	Riesgo			¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento
	1	2	3				
General interno ejecución Operacional	General interno ejecución Operacional	General interno planeación Económico	General interno ejecución Operacional	General interno ejecución Operacional	General interno ejecución Operacional	General interno ejecución Operacional	General interno ejecución Operacional
Uso indebido de información	Información errónea o desactualizada suministrada por la entidad	Estimación inadecuada de los costos	Negligencia, imprudencia o temeridad en los mandatos	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.	Información errónea o desactualizada suministrada por la entidad	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.
Incumplimiento a la cláusula de confidencialidad	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.	Desequilibrio económico	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.	Demora y/o incumplimiento de obligaciones contractuales.	Desequilibrio económico	Desequilibrio económico	Desequilibrio económico
raro	posible	improbable	posible	posible	improbable	improbable	improbable
insignificante	Moderado	Menor	Moderado	Moderado	Menor	Menor	Moderado
1	3	2	3	3	2	2	3
bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo	bajo
Contratista	Entidad contratante	Contratista	Contratista	Entidad contratante	Contratista	Contratista	Entidad contratante
transfirió el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo	evitar el riesgo
2	2	1	2	2	1	2	2
insignificante	menor	insignificante	menor	menor	insignificante	menor	insignificante
1	2	1	2	2	1	2	2
Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Contratista	Entidad contratante (secretaría gestora)	Contratista	Contratista	Entidad contratante (secretaría gestora)	Contratista	Contratista	Entidad contratante (secretaría gestora)
A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio
Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato

16	17	18	19
General externo planeación	General interno planeación	General externo ejecución	General interno ejecución
Regulatorio	Económico	Operacional	Operacional
Incremento en impuestos que afectan a todos los contribuyentes y a todas las actividades	Financiamiento del contrato	Falta de calidad en el servicio prestado	Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales
Desequilibrio económico	Desequilibrio económico	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Disminución de la capacidad laboral del contratista
Posible	Raro	Posible	Posible
Moderado	Insignificante	Menor	Menor
3	1	2	2
bajo	bajo	bajo	bajo
Contratista	Contratista	Entidad contratante	Contratista
evitar el riesgo	evitar el riesgo	transferir el riesgo	transferir el riesgo
2	1	1	1
menor	insignificante	insignificante	insignificante
2	1	1	1
Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
Si	Si	Si	Si
Contratista	Contratista	Entidad contratante (secretaría gestora)	Contratista
A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio	A partir de la suscripción del acta de inicio
Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato	Fecha de finalización del contrato

8. ANÁLISIS DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN Y LA CUANTÍA DE LOS RIESGOS QUE DEBE AMPARAR EL POSIBLE CONTRATISTA.

De otro lado y a la luz del contexto del contrato y la importancia de la actividad jurídica, resulta imperante para las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. vigilar el desarrollo de la ejecución del arrendamiento contratado a través de la supervisión contractual, es por esto que, sin perjuicio de lo anterior y atendiendo al plazo contractual y a la mínima cuantía del contrato y de conformidad con el Manual Interno de Contratación, No se exigirá Póliza de Garantía.

Así pues, conforme lo dispuesto en el artículo Vigésimo Tercero del Manual de Contratación de la Empresa, la garantía única es exigible para todo tipo de contrato de menor y mayor cuantía. En el presente caso, **no se hace necesaria su expedición teniendo en cuenta que el presente contrato es de mínima cuantía, cuyo valor NO excede los 200 salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

De conformidad con lo anterior, este despacho considera conveniente y oportuno la celebración de la CONTRATACIÓN DIRECTA.

9. SUPERVISIÓN CONTRACTUAL.

LA EMPRESA designa como supervisor del contrato a la subgerente administrativa y comercial de EMPULEBRIJA, para la verificación de la ejecución y cumplimiento de la prestación del servicio y actividades del presente contrato: a. Certificar la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual dentro de las condiciones exigidas. b. Proyectar y firmar las actas respectivas que el soporte de la ejecución contractual requiera. c. Informar constantemente al contratante sobre el desarrollo del objeto

contractual. d. Informar a la entidad sobre los presuntos incumplimientos del contratista para que se tomen las medidas del caso. e. Certificar el cumplimiento y pago de los aportes al sistema de seguridad social integral. g. Las demás que se encuentran establecidas en el manual de contratación interno.

Por lo tanto, hará la función de inspección, vigilancia, control y seguimiento de la ejecución del contrato, orientando al futuro contratista en los aspectos que éste requiera en el marco de lo pactado y manteniendo el equilibrio contractual, aminorando, de esta manera, los riesgos derivados de la contratación.

10. ESTUDIO DE VIABILIDAD JURÍDICA.

Con el objeto de establecer la viabilidad jurídica del presente contrato, resulta apenas necesario traer nuevamente a colación, la condición de prestador de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, aseo y alcantarillado, que ostenta al interior del municipio de Lebrija, la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP.

Dicha condición o estatus, es adquirida por la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. luego de su constitución como Empresa Industrial y Comercial para la operación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto aseo y alcantarillado, en el municipio de Lebrija, con el objeto que la Empresa, opere y preste los servicios aducidos, en la jurisdicción de la municipalidad.

En consecuencia y a partir de la operación de los servicios públicos domiciliarios de Lebrija, las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. –adquirió, además de las obligaciones propias de operar y prestar los servicios públicos domiciliarios AAA en la municipalidad, otras inherentes y concomitantes al giro ordinario de su objeto social previstas en sus estatutos, entre las que se encuentran las relaciones contractuales y jurídicas que se derivan del ejercicio normal de su actividad con los usuarios y suscriptores.

Por consiguiente y al encontrar plena identidad entre la operación de los servicios públicos domiciliarios AAA a cargo de EMPULEBRIDA E.S.P, con el manejo jurídico y contractual a cargo de la gestión de la Empresa de servicios públicos domiciliarios, tal y como se ha podido exponer hasta el momento, surge en consecuencia la obligación, de poder llevar a cabo la contratación que se propone.

De tal forma, que para la celebración del negocio jurídico con el cual se pretende contratar el arrendamiento de un inmueble o local comercial, EMPULEBRIDA E.S.P. cuenta, con los elementos facticos que la requieren, con la suficiencia jurídica necesaria para celebrarlo en cumplimiento de sus obligaciones, además ostenta plenas facultades y competencias asignadas por los estatutos para el desarrollo de su objeto, y como corolario con el contrato se pretende conjurar las falencias administrativas y legales, para que acompañe del devenir administrativo y funcional de la actividad principal de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP.

Establecido, como se ha podido exponer hasta el momento, la obligación, capacidad y conducencia que tiene la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. para poder llevar a cabo la contratación que se propone, es pertinente indicar que de



conformidad con los estatutos generales de la empresa, el Gerente goza de plenas facultades para adelantar la presente contratación, debiendo en todo momento sujetarse la ley civil y comercial aplicable al caso, al manual interno de contratación, la ley de cooperativismo y la ley 142 de 1994.

10. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO.

Con el presente estudio se acredita que la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. en su condición de operador de los servicios públicos AAA, en el municipio de Lebrija tiene la obligación de abordar el tema de contratar el arrendamiento de un inmueble o local comercial, para la eficiente prestación de los servicios públicos domiciliarios que detenta en su operación, toda vez que para la prestación normal de estos servicios públicos se requiere un lugar donde se pueda ejecutar esta labor.

Que, en la actualidad, EMPULEBRIJA E.S.P. requiere un inmueble o local comercial en calidad de arrendamiento para el funcionamiento de la parte administrativa de la Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. y que reúne los aspectos indicados, lo cual permite identificar la oportunidad y conveniencia para la suscripción del contrato.

Que la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Lebrija ESP. cuenta con los recursos económicos y el conocimiento técnico para adelantar, vigilar y llevar a cabo el presente proceso de contratación.

Que la mejor alternativa para solucionar la referida necesidad, es el arrendamiento de un inmueble o local comercial identificado a lo largo de este documento, en consecuencia, por ser conveniente y viable jurídicamente, es posible llevar a cabo la aludida contratación.

Que, el procedimiento indicado para la selección objetiva del contratista, es el fijado en los artículos 35 y 36 del manual interno de contratación, esto mediante la realización de Contratación directa.

Se expide en Lebrija, a los tres días del mes de enero de 2022.

LUIS FERNANDO MANOSALVA VARGAS
Gerente General

YANILE FLOREZ VILLANOVA
Subgerente Administrativa y Comercial

Elaboró y Revisó: Carlos Noriega Suarez
Asesor jurídico de la ESPL