



ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS
DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

CÓDIGO	3
PÁGINA	1 de 10

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los Principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio	MAYO DE 2024
Dependencia que elabora el estudio	SECRETARÍA DE GOBIERNO
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación	ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHÍA
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN	
Considerando que conforme al artículo 315 de la Constitución Política, le corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Que el Municipio de Chía tiene a su cargo el cumplimiento a los fines del Estado, contemplados en el artículo 2 de la Constitución Política, que reza: <i>"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación, defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial, y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."</i> <i>"Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".</i> A su vez, el artículo 315 ibidem, en sus numerales 1 y 2 establece como atribuciones del Alcalde: <i>"1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo.</i> <i>2. Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la ley y las instrucciones y órdenes que reciba del Presidente de la República y del respectivo Gobernador, El Alcalde es la primera autoridad de policía del municipio. La Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las órdenes que le imparta el alcalde por conducto del respectivo comandante".</i> Que el Concejo Municipal de Chía, mediante Acuerdo N° 092 del 30 de diciembre de 2015, autorizó al Alcalde Municipal para celebrar contratos y/o convenios con instituciones o entidades del nivel internacional, nacional, departamental, municipal, ONG'S del derecho público o privado, y personas naturales y jurídicas. Que, en virtud del Estado Social de Derecho recogido en la Constitución de 1991, la Administración Pública en cabeza de sus diferentes autoridades y dependencias, debe garantizar la supremacía de los derechos de todos y cada uno de los habitantes. Que la seguridad ciudadana es un servicio esencial mediante el cual, el Estado garantiza a los ciudadanos la capacidad de ejercer sus derechos humanos, cívicos y sociales. Que el artículo 5 de la Ley 1341 de 2009, el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones establece <i>"LAS ENTIDADES DEL ORDEN NACIONAL Y TERRITORIAL Y LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES, TIC. Las entidades de orden nacional y territorial promoverán, coordinarán y ejecutarán planes, programas y proyectos tendientes a garantizar el acceso y uso de la población, las empresas y las entidades públicas a las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. Para tal efecto, dichas autoridades incentivarán el desarrollo de infraestructura, contenidos y aplicaciones, así como la ubicación estratégica de terminales y equipos que permitan realmente a los ciudadanos acceder a las aplicaciones tecnológicas que benefician a los ciudadanos, en especial a los vulnerables y de zonas marginadas del país".</i> Que la Política de Gobierno Digital del capítulo 1 del Decreto 1008 de 2018 tiene como objeto: <i>"Promover el uso y aprovechamiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones para consolidar un Estado y</i>	

15



ALCALDIA
MUNICIPAL DE
CHIA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS
DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

3

PÁGINA

2 de 10

ciudadanos competitivos, proactivos, e innovadores, que generen valor público en un entorno de confianza digital".

Que el Municipio con el propósito de fortalecer la seguridad de la localidad, implementó una línea de atención de emergencias con colaboración de las Juntas de Acción Comunal, con el Cuerpo de Bomberos Voluntarios y los Agentes de Tránsito, para lo cual se cuenta con radios de comunicación que forman parte de la red de seguridad del municipio. Adicionalmente, el Municipio en virtud de lo acordado en el Convenio Interadministrativo N° 019 de fecha 1 de agosto de 2013 suscrito entre el Municipio y el Fondo Rotatorio de la Policía, cuyo objeto consiste en el "Diseño, instalación, integración, implementación, prueba, puesta en servicio, mantenimiento preventivo, correctivo, soporte técnico del sistema integrado de emergencias y seguridad SIES – Subsistema CCTV", se instalaron 45 cámaras de seguridad en el perímetro urbano del municipio, que opera la Policía Nacional como estrategia para disminuir y prevenir el delito en nuestra jurisdicción. La implementación de este sistema de seguridad, obliga al Municipio a garantizar su correcto funcionamiento, a través de una antena de comunicación para distribuir la señal del sistema circuito cerrado en beneficio de la comunidad.

Que de acuerdo con la Estructura Orgánica de la Administración Nivel Central del Municipio según lo establecido en el Artículo 18 del Decreto número 40 de fecha 16 de mayo de 2019, en donde le corresponde a la OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES, TIC de la Alcaldía Municipal de Chía, adelantar entre sus funciones las siguientes:

"Numeral 9. Fomentar el uso de las tecnologías de la información para mejorar la calidad de vida de la comunidad, que potencie el acceso equitativo a oportunidades de educación, trabajo, justifica, cultura, recreación entre otros.

Numeral 11. Proponer los planes municipales de conectividad que faciliten la gestión de los organismos públicos del orden municipal y apoyen la función de servicio al ciudadano".

Que, a su vez la Oficina de Tecnologías de Información y las Comunicaciones TIC, implementó un sistema de Internet gratuito para la comunidad de Chía, con el fin de mejorar de manera sustancial las condiciones de vida de la población, a través de la posibilidad de acceder a las tecnologías de la información y las comunicaciones sin costo. Este acceso es brindado mediante la Red Pública Wifi del Municipio, que facilitará el acceso a la información pública mediante Internet y también podrán desarrollar actividades pedagógicas o laborales, de acuerdo a las necesidades del usuario y por consiguiente fortalecer sus conocimientos hacia una vida profesional y futura, lo que se traduce en mayores índices de productividad y competitividad.

Por su parte, el numeral 8 del artículo 38, ibídem, señala las funciones de la Secretaría de Gobierno, entre otras, la de: "Liderar, orientar y coordinar la formulación de políticas, planes y programas dirigidos a garantizar la convivencia pacífica, el respeto de los derechos humanos, la seguridad ciudadana y la preservación del orden público en el Municipio". De igual modo, el artículo 39 establece que: "Son funciones de la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana: (...) 8. Apoyar al Secretario de Gobierno en el diseño y desarrollo de los planes y estrategias integrales de seguridad con la Policía Nacional atendiendo las necesidades y circunstancias de las comunidades del Municipio".

Para la prestación de los anteriores servicios, la Alcaldía Municipal de Chía cuenta con antenas de comunicación para distribuir las diferentes señales que ofrece a la comunidad del municipio de Chía, por lo cual requiere contratar con una persona jurídica o natural que disponga de un espacio para una torre de mínimo aproximadamente 30 metros, que esté ubicada en el cerro más alto del Municipio de Chía, que tenga punto de vista al valle del municipio, que permita la instalación de las antenas repetidoras permitiendo la mejor frecuencia a los equipos mencionados y asegure una comunicación óptima entre los equipos de telecomunicaciones y, por ende, el correcto funcionamiento de los servicios a cargo del Municipio.

Adicionalmente, se requiere incluir en el alquiler, la ubicación en un cuarto técnico bajo custodia del arrendador, de los equipos radioeléctricos necesarios para el correcto funcionamiento de las antenas repetidoras, como, por ejemplo: UPS, switch y un gabinete mediano de control. Asimismo, para evitar cualquier interrupción en los servicios que presta el Municipio, es necesario que se garantice el servicio de energía normalizada para los equipos de telecomunicaciones las 24 horas al día y los 7 días a la semana, ya sea a través del fluido eléctrico o planta eléctrica.

En virtud de lo anterior y en cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, se considera conveniente y viable el desarrollo de un nuevo proceso de selección con el mismo contratista, para arrendar el espacio para una torre, con el fin de mejorar la conectividad y la seguridad del Municipio de Chía.

La necesidad identificada anteriormente, se encuentra incluida dentro del Plan Anual de Adquisiciones de la



Alcaldía Municipal de Chía de la presente vigencia.

Con la presente contratación se avanza en el cumplimiento de las siguientes metas:

Sector: SEGURIDAD Y CONVIVENCIA

Programa: CHÍA SOLIDARIA Y HUMANA

Proyecto: FORTALECIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO Y LA SEGURIDAD EN EL MUNICIPIO DE CHÍA

Meta Resultado: LOGRAR QUE EL 5% DE LA POBLACION DE CHIA EJERZA UN ROL ACTIVO EN LA LUCHA CONTRA EL DELITO, DURANTE EL CUATRENIO.

Meta Producto: REALIZAR ANUALMENTE SEIS (6) ACCIONES DE SOPORTE AL FUNCIONAMIENTO OPERATIVO DE LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD, INTELIGENCIA, INVESTIGACIÓN, INSTITUCIONES DE APOYO JUDICIAL DEL MUNICIPIO DE CHÍA.

Valor programado: 6.00

Ejecución Física: 0.00

Avance esperado: 6.00

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN CUANDO EL CONTRATO INCLUYE BIENOS Y CONSTRUCCION, LOS DOCUMENTOS TECNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

2.1 OBJETO A CONTRATAR:

ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS CON EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD Y LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHIA

2.2. Clasificación UNSPSC:

Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.3 Descripción del objeto a contratar. Características del servicio a contratar.

Ubicación de la torre:

Inmueble ubicado en los cerros orientales, por ser los cerros más altos que tiene el Municipio y por lo tanto los más apropiados para una eficiente y efectiva recepción y transmisión de señal dentro del espectro electromagnético del municipio, con espacio disponible para la ubicación de la antena y de los equipos de comunicaciones radioeléctricas que hacen parte de la red de vigilancia del Municipio de Chía; y presente buenas condiciones de conservación, iluminación y seguridad.

Dirección: Lote "EL MIRADOR" ubicado en la vereda "Altos de Yerbabuena sector Pan de Azúcar" parte alta del Municipio de Chía (Cundinamarca). Cuyos linderos y demás especificaciones obran en la escritura No. 607 del 23-06-94 Notaria 25 de Bogotá.

Cedula Catastral: 70: 2517500000000000395000000000.

Matricula inmobiliaria: 50N-20277450

Tamaño: 130.000 M2

Características de la torre:

1. Estar ubicada en un predio que dé cobertura y línea de vista radioeléctrica a todo el municipio de Chía a una altura mínima de 3000 metros sobre el nivel del mar.
2. Contar con una estructura auto soportada y/o orientada de mínimo 30 metros.
3. Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura durante el periodo del arrendamiento, pintura, ajuste de pernos y tornillo verificación de riendas y línea de vida.
4. Escalerilla de acceso y guaya metálica (línea de vida).
5. Soportes para antenas microondas y RF.
6. Pararrayos tipo Franklin (2) con elementos para su instalación.
7. Kit de tierras bajante en cable No. 2/0, tres Platinas de Tierra (Busbar de cobre) con aislador y soportes cada 3 mts.



ALCALDIA
MUNICIPAL DE
CHÍA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

3

PÁGINA

4 de 10

8. En el extremo superior y parte media deberá tener instalado un faro eléctrico centelleante, código de 300 m.m. equipado con dos lámparas de 500 a 620 vatios (PS 40 tipo faro código), que encenderán simultáneamente y filtros de color rojo aviación. Las luces deberán tener un mecanismo que haga producir entre 12 y 40 destellos por minutos con una duración de oscuridad de la mitad (1/2) del periodo de iluminación.
9. En la mitad de la altura (si pasa de 45 metros) deberán instalarse dos (2) lámparas de 100 111 vatios (TIPO • 100 a 21 TS TS Y7O Tipo 111 a 21/TS respectivamente), dentro de globos de luz de obstrucción y de color rojo aviación, colocadas de tal forma que aseguren libre visibilidad, por lo menos una de ellas, desde cualquier ángulo de aproximación aeronáutica.
10. Las luces deberán encenderse durante las doce horas de la noche y además cuando las condiciones de visibilidad se reduzcan demasiado en el día.
11. En caso de que fallen las luces deberá darse aviso inmediato a la Alcaldía y al aeródromo más cercano y proceder a la reparación del daño.
12. La estructura de las antenas o torre deberá pintarse en siete (7) franjas alternadas de color blanco y naranja (aviación), de tal manera que, a las bandas del extremo superior e inferior, corresponda el color naranja, de acuerdo con la resolución 02306 del 11 de septiembre de 2016. Podrán ser mimetizadas o camufladas en su totalidad las estructuras con altura inferior a 45m, en caso tal que se supere esta medida se debe pintar con los colores aeronáuticos del apartado anterior.
13. Cuarto de equipos de mínimo 2 m2 que garantice las condiciones ambientales para el adecuado funcionamiento de los equipos.
14. Red de alimentación a 0 metros de 110 VAC con puesta a tierra.
15. Soporte de energía en caso de falla del suministro con planta eléctrica que garantice la funcionalidad de los equipos

Para lo anterior se requiere contratar con una persona natural o jurídica, que sea el propietario, apoderado o mandatario de un espacio para una torre ubicada en el cerro más alto del Municipio de Chía, que tenga punto de vista al valle del municipio, que permita la instalación de cinco antenas repetidoras, para mejorar la conectividad y la seguridad en el Municipio de Chía.

2.4 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCION.

- NO APLICA

2.5 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

NO APLICA

2.6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.6.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: El contratista se obligará para con el Municipio, en relación directa con el objeto del contrato, a lo siguiente:

1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

- Poner a disposición del Municipio un espacio en una torre de mínimo aproximadamente 30 metros, que esté ubicada en el cerro más alto del Municipio de Chía, Lote "EL MIRADOR" ubicado en la vereda "Altos de Yerbabuena sector Pan de Azúcar" parte alta del Municipio de Chía (Cundinamarca), que tenga punto de vista al valle del municipio, que permita la instalación de cinco antenas repetidoras, cuya ubicación permita mejorar la frecuencia a los equipos y asegure una comunicación optima entre los equipos de telecomunicaciones y por ende, el correcto funcionamiento de los servicios a cargo del Municipio, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el presente estudio previo.
- Poner a disposición del Municipio un espacio en un cuarto técnico bajo custodia del arrendador, para ubicación de los equipos radioeléctricos necesarios para el correcto funcionamiento de las antenas repetidoras, como, por ejemplo: UPS, swich y un gabinete mediano de control.
- Asegurar la prestación del servicio de energía normalizada en el cuarto técnico para los equipos de telecomunicaciones allí ubicados, durante las 24 horas al día y los 7 días a la semana, ya sea a través del fluido eléctrico o planta generadora de energía.
- Asumir los costos derivados del servicio de energía eléctrica.
- Asumir los costos de combustible cuando el servicio de energía eléctrica presente falla o no funcione correctamente.
- Permitir el acceso al predio donde se encuentra ubicada la torre y al cuarto técnico, del personal autorizado por el supervisor para la realización del mantenimiento y/o adecuación necesaria de las antenas y los equipos de telecomunicaciones y red WIFI.
- Mantener la torre y los servicios conexos y adicionales necesarios para su correcto funcionamiento, en buen estado de conservación y servicio, para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato, el uso y goce pacífico de la misma por parte del Municipio.

- h) Librar a la Entidad de toda perturbación en el uso y goce de la torre y del cuarto de operación.
- i) Hacer las reparaciones estructurales y locativas necesarias a la torre objeto del contrato, que se originen de hechos que se generen de casos fortuitos o de fuerza mayor o de la mala calidad de la cosa arrendada; si fuere el caso.
- j) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.
- k) Constituir las garantías del pago anticipado.
- l) Informar cualquier cambio que se presente en el contrato de arrendamiento.
- m) Suscribir el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.

2. OBLIGACIONES GENERALES:

- a) Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
- b) Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra el Municipio, por causa o con ocasión del contrato.
- c) Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
- d) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
- e) Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
- f) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- g) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- h) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- i) Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
- j) Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- k) Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
- l) Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliarse a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, ley 828 de 2003, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
- m) Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.6. 2.OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: El Municipio se obliga para con el Arrendador a lo siguiente:

- a) Recibir el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes.
- b) Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
- c) Expedir el registro presupuestal del presente contrato.
- d) Iniciar la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II.
- e) Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
- f) Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
- g) Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega de los inmuebles, en la cantidad, forma y oportunidad determinadas en la minuta del contrato respectivo.
- h) Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos que utilice durante la vigencia del contrato.
- i) Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
- j) Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
- k) Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y



ALCALDIA
MUNICIPAL DE
CHÍA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

3

PÁGINA

6 de 10

la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Municipio.

- l) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- m) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- n) Restituir los inmuebles al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
- o) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
- p) Suscribir el acta de terminación a través del supervisor encargado.

2.7 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.9 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el Municipio de Chía, vereda Yerbabuena, Sector Pan de Azúcar.

2.10 PLAZO DE EJECUCIÓN: SIETE (07) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.11 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La Supervisión estará a cargo de un técnico operativo de la Dirección de Seguridad y Convivencia Ciudadana.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: Contratación Directa, causal de preceptuado en el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y por lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

3.1.1. JUSTIFICACIÓN: La modalidad fue establecida tomando como referencia la necesidad que se pretende satisfacer, la naturaleza y el objeto a contratar, las obligaciones y el valor del presupuesto oficial.

3.2. FUNDAMENTO JURÍDICO: La selección del contratista es por la modalidad de Contratación Directa, Por las condiciones y características del objeto del contrato corresponde a un contrato de arrendamiento, razón por la cual nos acogemos a lo preceptuado por el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

(...) 2 DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN descritas en la ley 1150 de 2007 la cual señala: "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, el cual consagra: "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".

Teniendo en cuenta que se contrata directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la **Administración municipal a través de la Secretaría de Gobierno.**

En consecuencia, el arrendamiento que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, por lo que, se justifica la contratación directa.

4. ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, el municipio realizó el presente análisis sobre la necesidad de contratar el **ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHÍA**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- A. Que la oficina de Tecnologías de Información y las Comunicaciones TIC, implementó un sistema de Internet gratuito para la comunidad de Chía, con el fin de mejorar de manera sustancial las condiciones de vida de la población, a través de la posibilidad de acceder a las tecnologías de la información y las comunicaciones sin costo. Este acceso es brindado mediante la Red Pública Wifi del Municipio, que facilitará el acceso a la información pública mediante Internet y también podrán desarrollar actividades pedagógicas o laborales, de acuerdo a las necesidades del usuario y por consiguiente fortalecer sus conocimientos hacia una vida profesional y futura, lo que se traduce en mayores índices de productividad y competitividad.

Para la prestación de los anteriores servicios, la Alcaldía Municipal de Chía cuenta con antenas de comunicación para distribuir las diferentes señales que ofrece a la comunidad del municipio de Chía, por lo cual requiere contratar con una persona jurídica o natural que disponga de:

- Una torre de mínimo aproximadamente 30 metros, que esté ubicada en el cerro más alto del Municipio de Chía, que tenga punto de vista al valle del municipio, que permita la instalación de las antenas repetidoras permitiendo la mejor frecuencia a los equipos mencionados y asegure una comunicación óptima entre los equipos de telecomunicaciones y, por ende, el correcto funcionamiento de los servicios a cargo del Municipio.
- Adicionalmente, se requiere incluir en el alquiler, la ubicación en un cuarto técnico bajo custodia del arrendador, de los equipos radioeléctricos necesarios para el correcto funcionamiento de las antenas repetidoras, como, por ejemplo: UPS, switch y un gabinete mediano de control.
- De igual forma, para evitar cualquier interrupción en los servicios que presta el Municipio, es necesario que se garantice el servicio de energía normalizada para los equipos de telecomunicaciones las 24 horas al día y los 7 días a la semana, ya sea a través del fluido eléctrico o planta eléctrica.

- B. Que, en el año anterior, la entidad para suplir esta necesidad suscribió el contrato de arrendamiento CT-796-2023, el cual se ha ejecutado con resultados satisfactorios, facilitándole a la Administración un sistema de seguridad funcionando de forma correcta, a través de una antena de comunicación para distribuir la señal del sistema circuito cerrado, en pro del beneficio de la comunidad. Por lo anterior, resulta viable y conveniente suscribir un nuevo contrato de arrendamiento para este mismo inmueble, con el propósito de continuar el apoyo institucional y fortalecer la seguridad cargo del Municipio.

En el presente análisis, se tuvo en cuenta la revisión histórica y comparativo de contratos celebrados por el Municipio en años anteriores, con similar objeto encontrando lo siguiente:

ANO	NO. DE CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTIA	DURACION
2020	2020-CT-356	EDGAR HERNANDO POVEDA ROMERO	ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS CON EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD Y SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHIA	\$41.994.520	12 MESES
2021	2021-CT-718	EDGAR HERNANDO POVEDA ROMERO	ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS CON EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD Y LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHIA	\$42.670.632	12 MESES
2022	2022-CT-920	EDGAR HERNANDO POVEDA ROMERO	ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS CON EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD Y LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO DE CHIA	\$26.290.089	7 MESES
2023	2023-CT-796	EDGAR HERNANDO POVEDA ROMERO	ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARA MEJORAR LA SEGURIDAD DEL MUNICIPIO	\$15.924.228	4 MESES



4.1 ESTUDIO DEL MERCADO: Para determinar el valor estimado del contrato, se considerará el valor histórico del Municipio en esta modalidad de selección para el presente objeto, de esta manera, se tendrá en cuenta el último contrato de arrendamiento celebrado por la Administración el año inmediatamente anterior y al valor mensual que se venía pagando, se le aplicará el incremento del Índice de Precios al Consumidor para la vigencia 2024, es decir, 9,28%, como se detalla a continuación:

	Valor Mensual Contrato 2023	IPC 2024	Aumento IPC 2024	Valor Mensual Contrato 2024	Valor Total Contrato 2024. Duración: 7 meses
ARRENDAMIENTO ESPACIO TORRE	\$3.981.057	9,28%	\$369.442	\$4.350.499	\$30.453.494

De acuerdo con lo anterior, el valor del canon de arrendamiento mensual del año anterior correspondió a \$3.981.057 y con el incremento del IPC de 9,28%¹ quedando para esta vigencia en un valor mensual de \$4.350.499.

En virtud de lo anterior, la solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la entidad suscribe un contrato de arrendamiento observando lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Es por ello que se ha determinado suscribir un nuevo contrato con el mismo contratista, para arrendar un espacio-torre ubicado en el Lote El Mirador, vereda Yerbabuena, Sector Pan de Azúcar, parte alta.

5- EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO INCLUYENDO FUENTE Y RECURSOS

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: TREINTA MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$30.453.494,00) incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACIÓN:

Dando cumplimiento a los artículos 18, 19 y 20 de la Ley 820 de 2003 y a la Circular No. 005 de 2020, expedida por la Oficina de Contratación. Así mismo, se tomó como referencia el histórico y comparativo de contratos celebrados por el Municipio en años anteriores, con similar objeto y la Preventa. El valor se estableció de acuerdo con el análisis de mercado realizado en el numeral 4.1 del presente estudio.

Se deja constancia que estos valores ya incluyen los costos por concepto de Impuestos contribuciones, y demás que fueron tenidos en cuenta.

DESCUENTOS TRIBUTARIOS. La Alcaldía Municipal de Chía efectuará los descuentos de Ley del orden Nacional y Municipal vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el Contratista a la Entidad y con la actividad objeto del Contrato.

5.1.3. FUENTE DE RECURSOS:

Para la suscripción del presente contrato se cuenta con la siguiente disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda.

CDP No. 2024000199 de fecha 06/02/2024			
RUBRO	FUENTE	NOMBRE	VALOR
231639450120202517500730292 3.2.02.02.007	1101	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing. LIBRE ASIGNACIÓN.	\$54.407.779

¹ Según el DANI en <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>
Carrera 11 No. 11-29 – PBX: (1) 884 4444 – Página web: www.chia-cundinamarca.gov.co
E-mail: contactenos@chia.gov.co



5.2 FORMA DE PAGO: El Municipio cancelará el valor total del contrato en dos (2) pagos anticipados así: Un primer pago anticipado correspondiente a los primeros cuatro (04) meses de arrendamiento por la suma de **DEICISIETE MILLONES CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$17.401.996)**, el cual será cancelado dentro de los 10 días siguientes al inicio del contrato y un segundo pago anticipado correspondiente a los tres (3) meses restantes de arrendamiento por valor de **TRECE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$13.051.497)**, el cual será cancelado dentro de los diez días siguientes a la finalización de los primeros 4 meses de arrendamiento. Incluido impuestos y descuentos a que haya lugar. Incluidos impuestos y descuentos a que haya lugar. Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación del acta de entrega del bien inmueble.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato,
- Presentación de factura cuando corresponda y copia del Rut
- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, (...) es objetiva la selección en la cual la escogencia se presenta al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en cuenta consideración factores de afecto o de interés y en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación pues la contratación es con una persona natural en atención al ofrecimiento del bien inmueble para ejecutar el objeto a contratar.

IDONEIDAD: El oferente deberá acreditar ser el propietario del inmueble a arrendar o su apoderado o mandatario y adicionalmente debe acreditar que el inmueble ofertado cumpla con las especificaciones técnicas exigidas.

EXPERIENCIA: NO APLICA.

7. EL ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ DE RIESGOS									
Nº	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (que puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Categoría
1	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Falta en las luces de construcción	Eminente peligro para la aeronavegabilidad	1	2	BAJO
CONTRATISTA									
Aviso aeronáutica civil de forma inmediata									
¿A quién se le asigna?									
Tratamiento/Contrato es a ser implementados									
Impacto después del tratamiento									
Probabilidad									
Impacto									
Valoración del riesgo									
Categoría									
RIESGO BAJO									
¿Afecta la ejecución del contrato?									
SI									
CONTRATISTA									
Persona responsable por implementar el tratamiento									
Ejecución del Contrato									
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento									
Liquidación del contrato									
Fecha estimada en que se completa el tratamiento									
Seguimiento en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista									
¿Cómo se realiza el monitoreo?									
MONITORIO									
Periodicidad ¿Cuándo?									
MONITOREO Y REVISIÓN									



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

3

PÁGINA

10 de 10

2	ESPECÍFICO		
3	GENERAL		
	EXTERNO		
	EJECUCIÓN		
	REGULATORIO		
	NATURAL		
		Daño a los equipos por descarga eléctrica atmosférica	
		Suspensión del Servicio	
		Afectación al equilibrio económico del contrato	
		2	2
		2	3
		4	5
		BAJO	MEDIO
	ENTIDAD CONTRATANTE Y CONTRATISTA	ENTIDAD CONTRATANTE	
	Modificación de las obligaciones contractuales	Reparación de los eq:pos	
		1	1
		1	1
		2	
	RIESGO BAJO	RIESGO BAJO	
	Si	Si	
	Contralista y Supervisor	Contralista y Supervisor	
	Ejecución del contrato	Ejecución del contrato	
	Liquidación del contrato	Liquidación del contrato	
	Seguimiento en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista	Seguimiento en el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista	
	MENSUAL	MENSUAL	

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

- 1) Cumplimiento del contrato, el pago de multas, indemnizaciones y demás sanciones.
- 2) Garantía de pago anticipado

Por el 10% del valor del contrato, por el término de duración del contrato y cuatro meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.

Por el 100% del valor del pago anticipado, por el término de la duración del contrato y cuatro (4) meses más contados a partir de la expedición de la garantía.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL:

Así mismo se informa que la presente contratación (si) () (no) (x) está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado Colombiano, de conformidad por lo dispuesto en el anexo cuarto; lista de excepciones al aplicación de los acuerdos comerciales, numeral cinco el cual señala "los contratos de empleo público y medidas relacionadas", del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente los contratos de prestación de servicios están exceptuados a la publicación de acuerdos comerciales.

10. ANEXOS

- Certificados de Disponibilidad Presupuestal - CDP.
- Certificaciones de Plan anual de Adquisiciones.
- Certificados de Banco de Proyectos.
- Fotocopia de escritura del inmueble
- Certificado de Libertad y tradición
- Certificado de paz y salvo del impuesto predial.

ELABORO

NOMBRE: LAURA NATALIA CAITA FRANCO
CARGO: ABOGADA CONTRATISTA

REVISÓ Y APROBO

NOMBRE: HANSEL GAONA PEREZ
CARGO: SECRETARIO DE GOBIERNO

FIRMA

FIRMA