

63

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	1 de 14

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:	JUNIO 2024
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARÍA GENERAL-DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.	
Conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones" En este sentido, las entidades territoriales deben observar y cumplir los fines del Estado, conforme lo consagra el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia. En consideración, el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece que le corresponde al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, "prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes". El Artículo 315 de la Constitución Política, indica que 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 la alcaldía municipal en aras de dar cumplimiento de sus fines misionales, debe continuar con la prestación de sus servicios y atención a la ciudadanía, salvaguardando la salud de sus funcionarios y comunidad en general. Por tanto, se requiere contar con espacios suficientes y adecuados, garantizando el distanciamiento social. En la actualidad el Municipio de Chía, no cuenta con suficientes bienes inmuebles para ubicar a los funcionarios adscritos a la secretaria de planeación, sus direcciones y otras dependencias. Es de resaltar, que actualmente se encuentra en ejecución la obra de construcción del Centro Administrativo Municipal (CAM), con el cual se busca centralizar todas las dependencias del nivel central del municipio, con el fin de garantizar un servicio adecuado y una oportuna atención a los ciudadanos del municipio, disminuyendo desplazamientos y acercando a la comunidad a la administración. por este motivo se realiza el presente para suplir las necesidades actuales de la de administración. Sin embargo, hasta tanto, se entregue la citada obra a satisfacción y adecuada, el municipio requiere de espacios físicos adicionales para la ubicación de sus funcionarios y así seguir cumpliendo con las actividades programadas y el normal funcionamiento de la administración. Por ende, para el futuro contrato de arrendamiento se determina viable un plazo de ejecución inicial de seis (06) meses y diez (10) días. En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento de la Secretaría de Planeación y otras dependencias como la dirección de urbanismo, la dirección de sistema de información y estadística , donde por el alto volumen de funcionarios y contratista el espacio actual no es suficiente ya que en promedio en la actualidad se encuentran trabajando más de 100 funcionarios, y el espacio donde se encuentran no es suficiente por las dimensiones de las oficinas, por lo anterior se ve la necesidad de buscar un nuevo espacio en lo cual se alojaran en promedio 40 personas incluidos funcionarios y contratistas de la dirección de urbanismos en el inmueble, por los cual se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, que cuente con un inmueble con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y se encuentre ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía, a fin de prestar un servicio eficiente a los ciudadanos, a su vez propiciar a los funcionarios y contratistas ambientes de trabajo en condiciones dignas, para que puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados, en procura de minimizar los impactos que pueda llegar a ocasionar el hecho de no contar con la prestación de los servicios a cargo de la entidad. Ya que la dirección de urbanismo tiene atención presencial con usuarios y público en general, por tal motivo debe contar con un espacio abierto para la adecuación y uso de funcionarios y usuarios. Las necesidades identificadas anteriormente, se encuentran incluidas dentro del Plan Anual de Adquisiciones de Alcaldía Municipal de Chía de la presente vigencia. Se cuenta con la disponibilidad presupuestal para celebrar el presente contrato de Arrendamiento de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Dirección Financiera del municipio, documento que hace parte integral del presente contrato.	

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	3 de 14

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.5.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: El contratista se obligará para con el Municipio; en relación directa con el objeto del contrato; a lo siguiente:

2.5.1.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS

- 1) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en el Municipio de Chía, de acuerdo a las características establecidas en el punto 2.3 ESPECIFICACIONES del Estudio Previo.
- 2) Entregar al Municipio 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, en donde se especifique estado de conservación de las áreas que integran el inmueble.
- 3) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos 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 exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
- 4) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la 12 # 9-51 Barrio Centro centro en el municipio de chía, al día siguiente de la firma del contrato, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio.
- 5) Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
- 6) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
- 7) Otorgarle al Municipio un plazo no inferior a QUINCE (15) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que ello genere costos adicionales para la entidad por ningún concepto.
- 8) Permitir a la administración municipal realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad del servicio de la entidad.
- 9) Realizar las reparaciones estructurales y locativas necesarias de forma inmediata al inmueble objeto del contrato, que se originen por hechos de caso fortuito, fuerza mayor y/o de la mala calidad del inmueble arrendado; si fuere el caso, para asegurar su uso sin restricciones.
- 10) Realizar todas las reparaciones necesarias y de uso al inmueble arrendado que afecten la perfecta ejecución del objeto contractual y la salud de quienes hacen uso de este inmueble.
- 11) Realizar visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
- 12) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.
- 13) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 14) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
- 15) Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato, será aceptado y no existirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.

2.5.1.2. OBLIGACIONES GENERALES ARRENDADOR

1. Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
2. 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.
3. Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entorpecimientos.
5. 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.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
7. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas. Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
8. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
9. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
10. Presentar las facturas y/o cuentas de cobro del canon de arrendamiento, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
11. Tramitar las garantías exigidas por el municipio, cargarlas a SECOP II y dar aviso oportuno y por escrito al supervisor del contrato para que este a su vez informe por correo electrónico a la Oficina de Contratación para su revisión y posterior aprobación de hallarse ajustadas.
12. Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliar 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

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	4 de 14

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.

13. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.5.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO (ARRENDATARIO): El Municipio se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1. Expedir el registro presupuestal del presente contrato a través de la Dirección Financiera de la Secretaría de Hacienda.
2. Iniciar la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II
3. 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.
4. 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.
5. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega del inmueble, en la cantidad, forma y oportunidad determinadas en la minuta del contrato respectivo.
6. Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos de los que se haga uso durante la vigencia del contrato.
7. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
8. Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
9. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, previo aviso, para constatar el estado y 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.
10. Ejercer la vigilancia de la ejecución del contrato por intermedio del supervisor designado.
11. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
12. Restituir el inmueble 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.
13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

2.6 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en Carrera 12 # 9-51 del Municipio de Chía.

2.8. PLAZO DE EJECUCIÓN: SEIS (6) MESES Y DIEZ (10) DIAS, contados a partir de la fecha de inicio de ejecución en el SECOP II, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.9 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La supervisión técnica y financiera del presente contrato estará a cargo del Director de la Dirección de Servicios Administrativos y/o a quien sea designado por parte del mismo o de la Secretaría General.

2.10 PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, la liquidación del contrato se hará de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

Si el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: Modalidad es 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. JUSTIFICACION: 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.

67

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	5 de 14

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 y ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la Administración municipal a través de la Secretaría de Planeación y otras dependencias que se requieran.

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 DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN. Teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. La Administración Municipal no dispone en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento de la DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE LLEGUEN A REQUERIR; se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas anteriormente nombradas.
2. 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, con las siguientes características:

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	USO: Comercial / Institucional	
	UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía con un área mínima de construcción de 191.02 m2.	AREA CONSTRUIDA DE 191.02 M2, ESPACIO ABIERTO PARA ADECUACIÓN DE ESCRITORIOS Y (40) PUESTOS DE TRABAJO, QUE CONSTA DE ESCRITORIO, SILLA ERGONÓMICA, COMPUTADOR, Y DEMÁS ELEMENTOS DE OFICINA.
	SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial, tener cableado estructurado de voz y datos, en el inmueble descrito con los datos: Escritura: 1365 del 07 de junio de 2019 Matricula inmobiliaria: 50N-668692 Cedula catastral: 251750100000000120003000000000	UN (1) ESPACIO PARA ZONA DE CAFETERIA DOS (2) BATERIAS DE BAÑOS

3. Estar ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía con uso del suelo institucional o comercial
4. El inmueble se encuentra debe contar como mínimo con área construida de 191.02 m2 la cual es únicamente el segundo piso de la edificación, y será utilizado solo por la Administración Municipal, debe contar espacio abierto para adecuación de escritorios y (40) puestos de trabajo, dos (2) baterías de baños, zona de cafetería,
5. El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto y luz.

6. Debe tener una adecuada ventilación.

7. Debe presentar buenas condiciones de iluminación natural y artificial.

8. Conexión de cableado estructura para voz y datos, suministrado por el propietario del predio

9. Que se encuentre en un estado bueno de conservación

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:

AÑO	No. CONTRATO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN (relacionada con la misma modalidad a contratar)	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTÍA	DURACIÓN
2023	305-2023	DIRECTA	INVERSIONES GOMEZ CASTRO SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE JUSTICIA CENTRO, INSPECCIONES DE POLICIA III, IV, V, VI Y LAS COMISARIAS DE FAMILIA III Y IV DEL MUNICIPIO DE CHIA Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$ 600.618.029	10 MESES Y 15 DIAS
2023	324-2023	DIRECTA	RITO WILMER MELO CANO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO, SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ACCIÓN COMUNITARIA, OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES (TIC), OFICINA ASESORA DE COMUNICACIÓN, PRENSA Y PROTOCOLO, DIRECCIÓN DE ACCION SOCIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	\$ 419.550.509	10 MESES Y 12 DIAS
2024	CO1.PCCNTR .5955803	DIRECTA	INVERSIONES GOMEZ CASTRO SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE JUSTICIA CENTRO, INSPECCIONES DE POLICIA III, IV, V, VI Y LAS COMISARIAS DE FAMILIA III Y IV DEL MUNICIPIO DE CHIA Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	\$260.000.000	5 Meses
2024	CO1.PCCNTR .5977926	DIRECTA	MARIA ISABEL CORTES LOPEZ	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE DEFENSA JUDICIAL, ASESORES DEL DESPACHO, OFICINAS DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO, OFICINAS DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$ 110.658.125	5 Meses

En este análisis encontramos, que durante los últimos años la alcaldía realizo 4 contratos con objeto similar y con elementos con características similares.

De acuerdo con el alcance que tuvieron estos contratos, se pudo constatar que en los contratos se adquirieron elementos de las mismas características.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	8 de 14



REFERENCIA 3

Oficina en Arriendo
Chia Área 59 m²



Area construida
59 m²

1 Baños

4 Estrato



71

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	9 de 14

REFERENCIA 4

Oficina en Arriendo

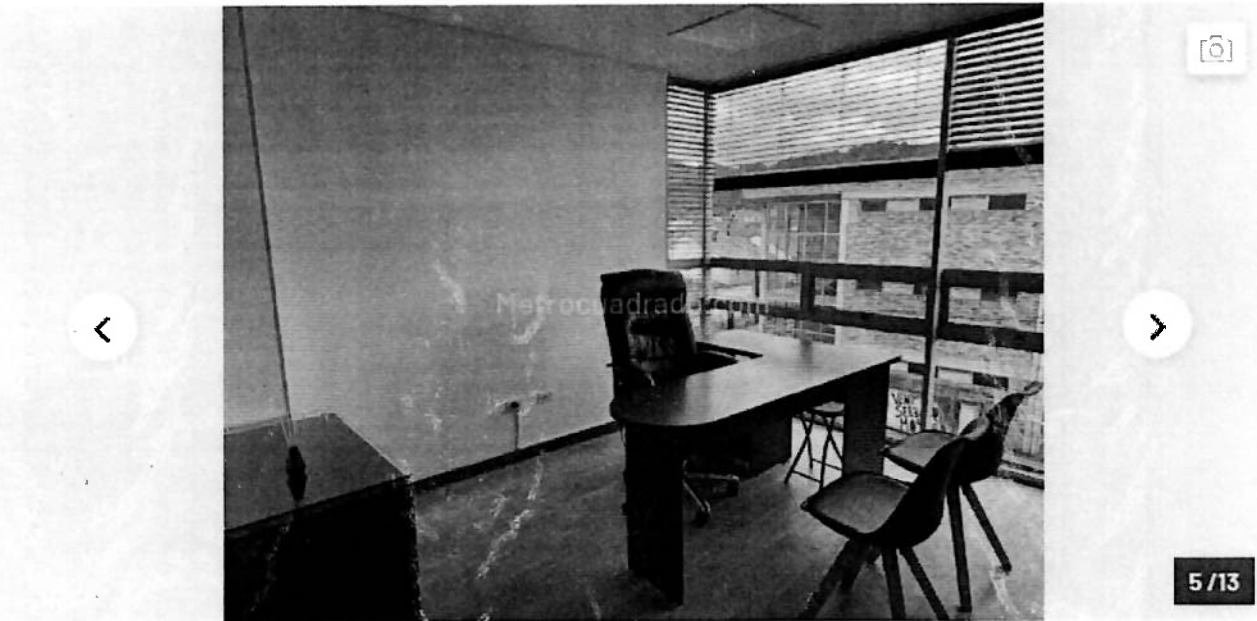
Chía Área 18 m²



Area construida
18 m²

1
Baños

4
Estrato



Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona centro e inmuebles similares de negociación es por la suma de **OCHENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE (80.290)**

Nota: El cuadro relacionado es un resumen del comparativo entre varios inmuebles que fue realizado por la entidad, el cual reposa en los documentos del presente proceso y se encuentra adjunto en el Anexo No 02.

En consecuencia a lo anterior, se determinó que el inmueble ofertado por la Señora Lina María Galindo Suarez ubicado en la zona centro dentro del perímetro urbano del Municipio de Chía e identificado con la nomenclatura urbana : Carrera 12 No 9-51 y que el valor del metro cuadrado ofertado, se encuentra por debajo del promedio que arrojó el estudio de mercado y de acuerdo a la superficie del inmuebles 191.02 MT2, el valor del canon de arrendamiento mensual correspondería a la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 15.000.000)** Incluido IVA. El cual fue estipulado por el contratista dentro de la oferta y cotización entregada a la entidad, la cual reposa dentro de la carpeta del proceso contractual.

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACION DEL MISMO, INCLUYENDO FUENTE Y RECURSOS

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO ES: NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 95.000.000) incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACION:

De acuerdo con lo expuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto único Reglamentario 1082 de 2015, con respecto al numeral 1. Se verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Chía, zona urbana y por medio del avalúo comercial y la cotización, con el fin de determinar el valor promedio objeto del estudio que rige en la zona de negociación.

Para determinar el valor del contrato, se solicitó se solicitó el preventa y/o cotización al igual que el avalúo comercial a la señora LINA MARIA GALINDO SUAREZ, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato; teniendo en cuenta que dicho inmueble se encontraba arrendado al Municipio, y que este es un nuevo proceso de contratación, se da cumplimiento al artículo 19 de la Ley 820 de 2003, donde el arrendador puede determinar el valor del canon ofertado al arrendatario como se determina en el análisis que se muestra a continuación:

AVALUO COMERCIAL	2024	
	VALOR MENSUAL CANON 2024 INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL SEIS (6) MESES Y DIEZ (10) DIAS
\$ 1.166.783.205	\$ 15.000.000	\$ 95.000.000

Así mismo, dando cumplimiento a la Ley 820 de 2003 en los artículos **18 " RENTA DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente". "19 FIJACIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente"**

Se deja constancia que revisada la oferta de oficinas y edificios de oficinas en el municipio de Chía, se encontró que la misma aumenta en las zonas que distan del centro de la ciudad, ubicándose sobre la vía Chía –Cajicá ; la avenida Chilacos en Chía, motivo por el cual se considera como mejor opción para satisfacer la necesidad de funcionamiento de las dependencias, el inmueble ubicado en la carrera 12 N.º 9-51 ofrecido por LINA MARIA GALINDO SUAREZ, no solo por cumplir con las especificaciones técnicas mínima requeridas para espacios y ubicación de cada una de las dependencias y oficinas, sino porque se garantiza menos distancia entre las demás sedes que ocupan otras dependencias de la Administración Central, ya que se encuentra en el perímetro urbano, en la zona centro del municipio, adicional tiene mejores vías de acceso y está cerca al transporte público, lo que facilita a la movilidad de la comunidad en general.

El valor total del presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma: **NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 95.000.000)** incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

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.

5.1.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

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

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No. 2024001226			
14/06/2024			
NUMERO RUBRO	NOMBRE	FUENTE	VALOR
21212.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de arrendamiento y leasing, FUENTE: LIBRE ASIGNACIÓN	1101	\$ 97.500.000
TOTAL DISPONIBILIDAD			\$ 97.500.000

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	12 de 14

5.1.3 FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO pagará en DOS (2) pagos anticipados a título de canon de arrendamiento así:

- Un primer pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$47.500.000)
- Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del tercer mes de arrendamiento por valor de CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$47.500.000)

Aclarando que el municipio cancelara el valor del canon por los todos los espacio o conceptos (metros referentes a locales, parqueaderos, baños y zonas comunes).

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de informe de actividades y/o de ejecucion del contrato
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato
- Presentacion de Factura y o cuenta de cobro cuando corresponda.
- Copia del RUT

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor a pagar durante la ejecución del contrato, EL MUNICIPIO aplicará las retenciones, descuentos, impuestos, a que haya lugar, ordenados por las normas pertinentes aplicables.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensual izado de Caja P.A.C. y al cumplimiento de los procedimientos presupuestales.

De conformidad con lo señalado en el Estatuto de Rentas Acuerdo 107 de 2016, Artículo 293.- EXCLUSIONES. <Artículo modificado por el artículo 11 del Acuerdo 114 de 2017. Quedan excluidos del cobro de la estampilla procultura y Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor, los contratos y/o de prestación de servicios, de igual forma el Artículo 319B. Parágrafo 1 Estarán exentos de la Tasa Pro- deporte y Recreación los convenios y contratos de condiciones uniformes de los servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y el servicio de la deuda pública.

"EL CONTRATISTA pagará todos los impuestos, tasas, contribuciones y similares que se deriven de la celebración y ejecución del contrato, de conformidad con la ley colombiana:

IMPUESTOS MUNICIPALES	IMPUESTOS NACIONALES
2% Estampilla Pro-cultura (Todos los contratos)	Rete fuente (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)
3% Estampilla para el bienestar del adulto mayor (Todos los contratos)	Rete IVA (si practica IVA)
2.5 % tasa Pro-deporte y recreación (Todos los contratos)	ICA (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)

Nota: Los valores enunciados pueden variar en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago"

ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: APLICA. Los pagos del canon de arrendamiento serán cancelados en dos pagos anticipados.

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 o jurídica en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto a contratar y que esté en capacidad de ejecutar el contrato.

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: N/A

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

3				2				1				No.				
General	General	General	General	General	General	General	General	General	General	General	General	Clase				
Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Interno	Fuente				
ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	ejecución	Etapas				
Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Operacional	Tipo				
fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	Fallas o daños estructurales del inmueble	Imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general.	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones	Riesgos de naturaleza	Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?			
														2	1	Probabilidad
														3	2	Impacto
														5	3	Calificación
														registro bajo	registro bajo	Calificación Total
Contratista y entidad	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Contratista	Prioridad				
Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	Intervención estructural en la edificación	monitoreo y arreglos locativos de tejados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Tratamiento/ Controles a ser implementados				
1	2	1	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad	Probabilidad				
3	1	1	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto	Impacto				
4	3	2	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación	Calificación				
riesgo bajo	Riesgo bajo	Moderado	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total	Calificación Total				
si	Si	Si	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?				
Supervisor contrato	Arrendador	Arrendador	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento	Persona responsable por implementar el tratamiento				
Cuando ocurra el siniestro	Cuando ocurra el siniestro	Cuando ocurra el siniestro	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento				
Al terminar el evento	Al terminar el evento	Al finalizar el contrato	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento				
verificación por parte del supervisor	Verificación por parte del supervisor	Verificación por parte del supervisor	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?	¿Cómo se realiza el monitoreo?				
semanal	semanal	semanal	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?	Periodicidad ¿Cuándo?				

8. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación, el objeto del contrato, plazo de ejecución y valor del mismo. De conformidad a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015, no se exige garantías para el contrato resultante del presente proceso de Contratación Directa.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	14 de 14

GARANTÍA SOLICITADA	CUANTÍA DEL AMPARO SUFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
Cumplimiento del contrato	Por el diez (10%) del valor del contrato	El término de ejecución del contrato más cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías. para la liquidación del contrato.
Devolución del pago anticipado	Por el 100% del valor pago anticipado	Por el término de la duración del contrato, a partir de la expedición de la garantía.

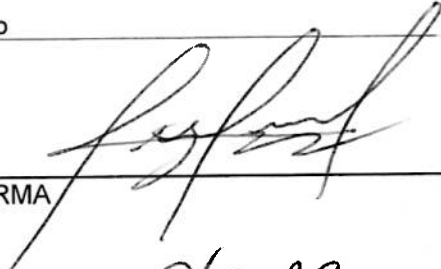
9. LA INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

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

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP.
- Certificación Plan anual de Adquisiciones
- Avalúo Comercial del Inmueble
- Fotocopia de la Escritura del Inmueble
- Certificación del Uso del Suelo
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial
- Anexo No. 1 y 2. Comparativo de mercado arrendamiento

FAUSTO ALEJANDRO AMAYA CASTRO
Secretario General
SECRETARÍA RESPONSABLE

FIRMA 

OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ
Director de Servicios Administrativos
REVISÓ Y APROBO

FIRMA 

ANDRÉS MAURICIO MAHECHA CABRA
Profesional Universitario
ELABORÓ ESTUDIO PREVIO

FIRMA 