

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	1 de 15

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:	ENERO 2025
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARÍA GENERAL-DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	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.
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 las casas de Justicia son Centros interinstitucionales que agrupan a entidades del orden nacional y local que prestan servicios de justicia en un determinado municipio o distrito, el programa está conformado por dos componentes: las Casas de Justicia y los Centros de Convivencia Ciudadana, su coordinación está en cabeza del Ministerio de Justicia y del Derecho, ente que establece los lineamientos para la implementación y posterior operación de estos centros en todo el territorio nacional. Con este programa se busca garantizar el acceso eficiente y oportuno de los ciudadanos a la administración de justicia, especialmente en aquellos lugares que registran altos índices de vulnerabilidad, marginalidad económica y social, criminalidad y conflictividad comunitaria, y que cuentan con una reducida o ausente presencia institucional del Estado en materia de justicia, además, el programa contribuye a desarrollar estrategias preventivas, orientadas hacia la convivencia ciudadana, el rescate de los valores ciudadanos y el restablecimiento del tejido social. Tomado de :http://www.casasdejjusticia.gov.co/ El Programa Nacional de Casas de Justicia se desarrolla a partir de lo estipulado en la Constitución Política (artículos 229 -113). Está regulado por el Decreto 1477 de 2000, en el cual se destacan los objetivos fundamentales, los servicios, las Entidades participantes y las responsabilidades de cada una de ellas. Ante la necesidad de incorporar nuevos elementos para la proyección y sostenibilidad del Programa Nacional, se firma el 29 de julio de 2005 el Convenio Nacional para la Puesta en Marcha del Programa Nacional de Casas de Justicia. Por su parte, el Decreto 2897 de 2011 asigna las funciones a la Dirección de Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos, entre estas, las relacionadas con el Programa. Que la Ley 1801 DE 2016. "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia." Artículo 206 "PARÁGRAFO 2. Cada alcaldía tendrá el número de inspectores de Policía que el Alcalde considere necesario, para una rápida y cumplida prestación de la función de Policía en el municipio. Habrà inspecciones de Policía permanentes durante veinticuatro (24) horas en las ciudades capitales de departamento, en los distritos, y en los municipios que tengan una población superior a los cien mil habitantes." Que el Concejo Municipal, mediante el Acuerdo 156 del 1 de marzo de 2019, concedió facultades protempore al Alcalde Municipal para reestructurar y Modernizar la Administración Central del Municipio de Chía." Que mediante Decreto Municipal 40 de 2019, se establece el manual básico de la Administración Municipal de Chía y se adopta la estructura organizacional interna de la Administración Central del Municipio de Chía", creándose las Inspecciones tercera, cuarta, quinta y sexta de policía del Municipio como instancias de la Administración Municipal, dependientes de la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos, encargadas de promover la convivencia pacífica en el municipio de acuerdo a la normatividad vigente. Que mediante el mismo Decreto se crearon las Comisarías de Familia tercera y cuarta como organismo municipal, dependientes de la Dirección de Derechos y Resolución de Conflictos cuya misión es prevenir, garantizar, restablecer y	

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	2 de 14

reparar los derechos de los miembros de un núcleo familiar, en los términos establecidos por la Ley 1098 de 2006 y demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

Que el espacio asignado para la ubicación de las Inspecciones de Policía y las Comisarías de familia no es suficiente, teniendo en cuenta el número de funcionarios que hacen parte de las mismas, además que las inspecciones de policía deben prestar su servicio las veinticuatro (24) horas, por lo que se requiere tomar en arrendamiento un inmueble que cumpla con las características de ubicación, espacio e iluminación a fin de que las entidades mencionadas puedan cumplir con sus funciones.

Que la Administración Municipal no cuenta con suficientes bienes inmuebles para el funcionamiento de las entidades del orden Nacional (Defensoría del Pueblo, Ministerio de Protección Social, Instituto Nacional de Medicina legal, Policía de Infancia y Adolescencia), así como instituciones del orden Municipal (Centro de conciliación en derecho, Inspección de policía, Comisaría de familia, consultorio jurídico, Conciliadores en equidad, Jueces de Paz), para lo cual la Administración Municipal actualmente realiza las obras de construcción del Centro Administrativo Municipal CAM, con el cual se busca mejorar las condiciones actuales, tanto locativas, de mobiliario como de los puestos de trabajo de los servidores públicos. Y que se hace necesario agrupar en un solo predio las dependencias anteriormente nombradas.

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 4 meses.

En virtud de lo anterior y a fin de satisfacer la necesidad descrita, se requiere de un inmueble de uso comercial – institucional, donde se logren agrupar estas dependencias en un solo espacio, para comodidad de funcionarios y usuarios, que sea de fácil acceso para estos. Dentro del estudio técnico realizado se tuvieron en cuenta las recomendaciones y/o exigencias emitidas por el Ministerio de Justicia, las cuales se encuentran descritos en el manual de implementación de PNCJCC y las manifestadas por el Director de Derechos y Resolución de Conflictos quien es el responsable de velar por adecuado uso y funcionamiento de estas dependencias. Por lo cual dicho inmueble debe tener las siguientes características:

- Estar ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía.
- Tener fácil acceso, buenas vías y rutas del sistema de transporte público.
- Uso de suelo deber ser institucional.
- No estar en zona de riesgo.
- No estar ubicado en zona de protección ambiental
- Tener un área mínima de 683.68 metros cuadrados
- Tener dieciocho (18) espacios para la ubicación de oficinas para albergar cerca de 100 funcionarios, contemplando convenios interadministrativos (CBF, Fiscalía, Jueces de paz, entre otros)
- Área para el funcionamiento de servicios generales (cafetería– aseo).
- Contar con 9 Baterías de baños públicos y privados para uso de funcionarios, incluidos los de personas en condición de discapacidad
- Cuatro (4) parqueaderos para vehículos oficiales
- Espacio para la de recepción de los usuarios.
- Rampas y/o ascensor que permitan el acceso para personas en condición de discapacidad.

Por lo anterior, y 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 perímetro urbano del municipio de Chía, para el funcionamiento de la Casa de Justicia Centro, inspecciones de policía III, IV, V, VI y las comisarías de familia III y IV del municipio de Chía y otras dependencias que se requieran, una vez verificada las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaria General considera que el inmueble a contratar se encuentra ubicado en la Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad, en el centro urbano del municipio de Chía, este predio garantiza la privacidad de los usuarios ya que cuenta con 18 espacios individuales (locales algunos con terraza) aislados y/o separados, con divisiones internas, cuenta con rampas, escaleras eléctricas y ascensor para garantizar la accesibilidad y atención de todas las oficinas, cuenta con baterías de baños para uso de usuarios y funcionarios debidamente adecuados, para personas en condición de discapacidad cuenta con señalización de todos los cambios de nivel con antideslizante, señalización de elementos y salidas de emergencia, tiene divisiones en vidrio a buena altura en los vacíos donde se puedan presentar accidentes, esto con el fin de asegurar una excelente seguridad para los usuario y funcionarios, el edificio también cuenta con su respectivo plan de emergencia. El predio está ubicado a más de 500 m de lugares de disposición de basura, plantas de sacrificio animal, plazas de mercado, cementerios, estaciones de policía, bases militares, canales de desagüe, focos de insalubridad e inseguridad física y biológica, el terreno no tiene peligro de inundación y erosión. Está ubicado frente a una vía principal del municipio donde transitan distintas rutas de servicios públicos lo que garantiza el fácil acceso y desplazamiento de los usuarios y funcionarios. Tal cual como lo indica el Manual de implementación de PNCJCC y el Director de Derechos y Resolución de Conflictos. Por lo cual el predio cumple con lo requerido por el Municipio.

El presente contrato se hace dispensable por el término de la vigencia, pero por no tener la disponibilidad de los recursos para garantizar la ejecución del contrato durante toda la vigencia, por ende, queda sujeto para realizar adiciones, prorrogas o suscribir un contrato nuevo, para continuar con el servicio.

Las necesidades identificadas anteriormente, se encuentran incluidas dentro del Plan Anual de Adquisiciones de Alcaldía Municipal de Chía de la presente vigencia 2025.

Se cuenta con la disponibilidad presupuestal para celebrar el presente contrato de Arrendamiento de acuerdo con el

3.

El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto y luz.
4.

El inmueble debe contar con cableado estructurado de voz y datos para uso de internet institucional.
5.

El pago de las facturas debe ser realizado por el arrendatario.

En virtud de lo anterior, y 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 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..., una vez verificadas las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaría General, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes para la ubicación de las dependencias y oficinas ya nombradas, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el centro urbano del municipio de Chía identificado con la nomenclatura Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad, cumple con lo requerido por el Municipio.

2.4 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

- Fotocopia simple de la Escritura del inmueble
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes
- Copia simple del pago del impuesto predial del inmueble última vigencia
- Copia simple del avalúo comercial del inmueble.
- Copia simple de los servicios públicos de aseo, energía, acueducto y alcantarillado.

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:

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

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 Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad Barrio Centro en el municipio de chía, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio. identificado de la siguiente manera:

No	Nro. Local	Nro. Matricula	Cedula Catastral
1	110	50N-20843673	010000230168903
2	111	50N-20843674	010000230169903
3	201	50N-20843708	010000230203903
4	201 A	50N-20843691	010000230186903
5	202	50N-20843692	010000230187903
6	203	50N-20843693	010000230188903
7	204	50N-20843694	010000230189903
8	205	50N-20843695	010000230190903
9	206	50N-20843696	010000230191903
10	207	50N-20843697	010000230192903
11	208	50N-20843698	010000230193903
12	209	50N-20843699	010000230194903
13	210	50N-20843700	010000230195903
14	213	50N-20843703	010000230198903
15	214	50N-20843704	010000230199903
16	215	50N-20843705	010000230200903
17	216	50N-20843706	010000230201903
18	217	50N-20843707	010000230202903

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

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	5 de 15

lugar.

7. Otorgarle al Municipio un plazo máximo de QUINCE (15) días calendario, 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.

2. OBLIGACIONES GENERALES

1. 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 en trabamientos.
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 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.
13. Las demás que por ley o contrato le correspondan

3. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: 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 de los inmuebles, 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 los inmuebles 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.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	6 de 15

- 9) Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, 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 dirección Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad Barrio Centro del Municipio de Chía.

2.8 PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO (4) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, 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 Secretaria General.

3 LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION, 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. 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.

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 d 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 " 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".

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 de la casa de Justicia y sus dependencias.

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 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.**, 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 CASA DE JUSTICIA CENTRO, INSPECCIONES DE POLICIA III, IV, V, VI Y LAS COMISARIAS DE FAMILIA III Y IV DEL MUNICIPIO DE CHIA 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:

AÑO	No. CONTRATO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN (relacionada con la misma modalidad a contratar)	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTÍA	DURACIÓN
2022	594-2022	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	\$ 470.649.611	DOCE (12) MESES y ONCE (11) 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.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 más de 3 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.

En el estudio de mercado se realizó un comparativo con inmuebles de similares características así:

REFERENCIA 1

Ubicación Principal

Ubicaciones asociadas

Centro historico, Chía, Cundinamarca

Centro historico, Chía



1 Habs. 4 Baños 218 m²

\$ 14.000.000

Precio de Arriendo



REFERENCIA 2

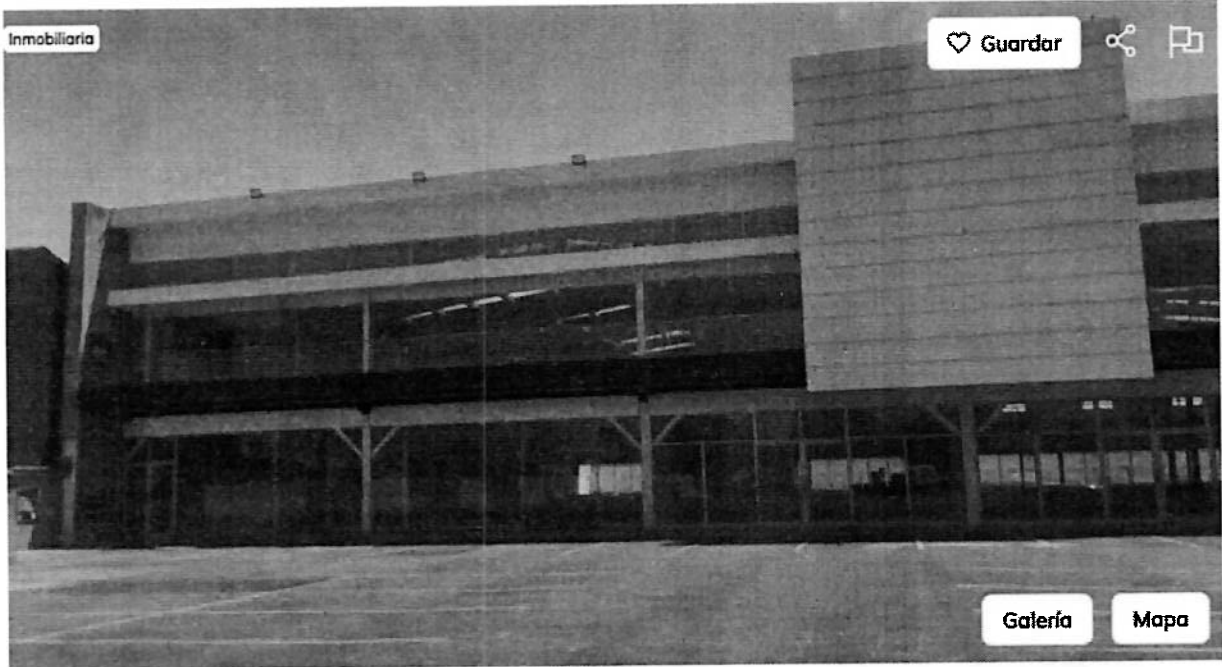
Ubicación Principal

Cr coral, Chía, Cundinamarca

Ubicaciones asociadas

Cr coral, Delicias Norte, Cr parque de la sabana, ...

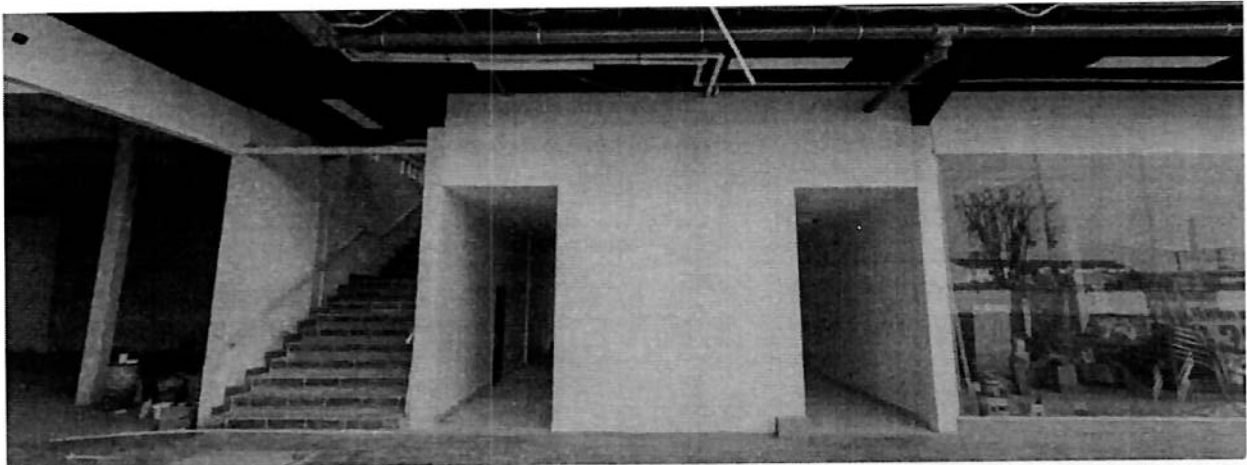
Ver más



1 Habs. 3 Baños 561 m²

\$ 30.855.000

Precio de Arriendo
+ \$ 3.310.000 administración



REFERENCIA 3



El inmueble Está ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía, en el segundo piso del centro comercial Tiene fácil acceso, buenas vías y rutas del sistema de transporte público, es de uso comercial -institucional, tiene dieciocho (18) locales comerciales ubicados en la calle 11 No 11-23/27-31-33-39 y cala calle 10 No 11/26/36/38/40, cuenta con un área de 683.68 metros cuadrados construidos, Área para el funcionamiento de servicios generales (cafetería- aseo), Baterías de baños públicos y privados, cuenta con escaleras eléctricas y ascensor

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 por medio del avalúo comercial con el fin de determinar el valor promedio objeto del estudio que rige de la zona de negociación realizando un comparativo con inmuebles de similares características, Con la información recopilada, se realizó el siguiente cuadro comparativo para determinar el valor del metro cuadrado:

Referencia No	Oferta/ Vr. Canon x Mes	Superficie m²	\$/m²
1	\$ 17.710.000	218,	\$ 81.239
2	\$ 43.218.725	561	\$ 77.039
3	\$ 54.000.000	683,	\$ 78.984
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			\$ 79.087

Los valores anteriormente expuestos tienen incluido el IVA y los demás impuestos del Municipio de acuerdo a la normativa vigente.

Nota: El cuadro presentado es un resumen del comparativo realizado por la Entidad, el cual hace parte de los documentos del presente proceso y se encuentra en el Anexo No.2

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona de negociación es por la suma de **SETENTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$ 79.087)**

Aclaremos que la oferta emitida por el la empresa INVERSIONES GOMEZ CASTRO S.A.S es la más favorable para el municipio, ya que dentro de la propuesta se compromete a entregar 683.68m², por un valor de \$ 78.984 M/cte el metro cuadrado, el cual es menor al del promedio del estudio de mercado realizado por la entidad, cual arroja como valor del metro cuadrado de \$79.087 M/cte, por lo anterior el canon de arrendamiento mensual para el presente proceso es de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$54.000.000)

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 216.000.000), incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos en indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.1. 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 el avalúo comercial a INVERSIONES GOMEZ CASTRO Y CIA S EN CS. con el fin de poder determinar el valor del posible contrato, y 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	2025	
	VALOR MENSUAL CANON 2025 INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL CUATRO (4) MESES
\$ 10.567.865.365	\$ 54.000.000	\$ 216.000.000

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 y veredas cercanas , motivo por el cual se considera como mejor opción para satisfacer la necesidad de funcionamiento de las dependencias, continuar con el inmueble ubicado en la Calle 10 No 11-36 y Calle 11 No 11-33 centro comercial Chía la Libertad barrio centro ofrecido por la empresa INVERSIONES GOMEZ CASTRO S.A.S 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 esta 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 de **DOSCIENTOS DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 216.000.000)**, 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. 2025000371 del 17/01/2025			
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	\$ 216.000.000
TOTAL DISPONIBILIDAD			\$ 216.000.000

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

1. Un primer pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor de CIENTO OCHO MILLONES de PESOS M/CTE (\$ 108.000.000), equivalente a dos (02) meses y al 50% del valor de contrato.
2. Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del tercer mes después de acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año 2025 y se obtenga el certificado paz y salvo del mismo de por valor CIENTO OCHO MILLONES de PESOS M/CTE (\$ 108.000.000), equivalente a dos (02) meses y al 50% restante del valor del contrato.

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).

Lo anterior contado a partir de la suscripción del acta de inicio y del acta de entrega del inmueble por parte del contratista, Así mismo, 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
- Presentación del pago de seguridad social y/o documentos del contador publico
- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

