



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

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:	FEBRERO DE 2025																				
SECRETARÍA QUE ELABORA EL ESTUDIO:	SECRETARÍA DE EDUCACIÓN																				
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	CONTRATACIÓN DIRECTA																				
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO EN LA VEREDA LA Balsa DEL MUNICIPIO DE CHÍA.																				
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN. (La importancia de identificar la necesidad puntual del porqué desarrollar una actividad, del porque la idoneidad, y si o no se requiere de una experiencia determinada para efectuar la contratación de la persona, sin incorporar la idoneidad y experiencia ya que se detalla en el capítulo 6). 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. Adicional el municipio como entidad Territorial Certificada en Educación – ETC, de conformidad con lo establecido en la ley 715 de 2001, tienen la competencia de administrar el servicio educativo en su jurisdicción garantizando su adecuada prestación en condiciones de cobertura, calidad y eficiencia, lo que implica planificar, organizar, distribuir recursos (humanos, técnicos, administrativos y financieros) y ejercer el control necesario para garantizar la eficiencia en el servicio ofrecido, conforme a lo establecido en el artículo 153 de la ley 115 de 1194, mejorando la oferta a los estudiantes actuales y ampliando la cobertura de manera que se atienda al 100%, de la comunidad estudiantil en este marco de acción de fortalecer los establecimientos educativos, que son los responsables directos de prestar el servicio, aplicando las políticas y lineamientos establecidos por el Gobierno Nacional. Que mediante la resolución 9100 del 23 de noviembre de 2009 El Ministerio de Educación Nacional reconoció el cumplimiento de requisitos por parte del Municipio de Chía para asumir el servicio público educativo y a partir del 1º de enero de 2010 se inició el proceso de certificación en el Municipio de Chía, para la prestación del servicio educativo. Que la alcaldía municipal por medio de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN en aras de dar cumplimiento de sus fines misionales, desea fortalecer las competencias de la segunda lengua bajo un plan piloto con la Institución santa María del río, donde se requiere contar con espacios suficientes y adecuados para la ejecución del plan en mención. Que La institución Santa María del Río cuenta con dos Sedes Educativas registradas con el código DANE Numero 425175000985, a corte 15 de enero de 2025 tienen 1048 niños, niñas y adolescentes registrados en el SIMAT como matriculados para la actual vigencia. En la jornada de la mañana se encuentran estudiando 902 niños distribuidos en 29 grupos de transición hasta grado once de la básica media. En la jornada de la tarde se encuentran estudiando 146 niños distribuidos en 7 grupos más, de grados entre transición y cuarto grado de básica primaria. El promedio por grupo de transición es de 20 niños en el salón de clases, en básica y media es de 32 niños. Ahora bien, esta institución educativa cuenta con 6.290 metros cuadrados de área total de los predios, 1241 metros cuadrados en área construida y 691 metros cuadrados en salones. Los espacios están asignados así: Tabla 1. Espacios de ambientes de aprendizaje de la IEO Santa María del Río <table><thead><tr><th></th><th>Biblioteca</th><th>Aula de Sistemas</th><th>Laboratorio de</th><th>Patio de Recreo</th><th>Aula Múltiple</th><th>Baterías sanitarias</th><th>Aulas de Clase</th><th>Aulas de Preescolar</th><th>Canchas</th></tr></thead><tbody><tr><td>IEO Santa María del Río</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>26</td><td>3</td><td>1</td></tr></tbody></table>			Biblioteca	Aula de Sistemas	Laboratorio de	Patio de Recreo	Aula Múltiple	Baterías sanitarias	Aulas de Clase	Aulas de Preescolar	Canchas	IEO Santa María del Río	1	1	1	1	1	2	26	3	1
	Biblioteca	Aula de Sistemas	Laboratorio de	Patio de Recreo	Aula Múltiple	Baterías sanitarias	Aulas de Clase	Aulas de Preescolar	Canchas												
IEO Santa María del Río	1	1	1	1	1	2	26	3	1												



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

La Norma Técnica Colombiana NTC 4595 determina que el área mínima de metros cuadrados por estudiante de grado preescolar debe ser de 2 mt2, mientras que de básica y media es de 1,65 mt2; al formular el número de metros cuadrados construidos y niños matriculados, se evidencia que los ambientes de aprendizaje no son suficientes, a pesar de que el número de niños por salón no supera el máximo exigido.

Tabla 2. Áreas mínimas para ambientes A

Tabla 3. Áreas mínimas para ambientes A

Ambiente	Número máximo de estudiantes	Área (m²/estudiante)
Preescolar	20	2,00
Básica y Media (6-16 años) ⁽¹⁾	40	1,65
Multigrado (preescolar, básica primaria)	30	1,80
Multigrado (básica secundaria y media)	25	1,80
⁽¹⁾ En ambientes A para educación Básica y Media, cuando en un establecimiento educativo los grupos de trabajo estén conformados por menos de treinta (30) estudiantes, se debe aumentar el área total de superficie del ambiente en 3 m² para prever espacio suficiente para el puesto del maestro.		

Fuente: Norma Técnica Colombiana NTC 4595

Ahora bien, la Institución Educativa con el deseo de fortalecer las competencias en una segunda lengua, requiere ampliar los ambientes para el aprendizaje. De acuerdo con la Norma Técnica Colombiana NTC 4595 "El ambiente para el aprendizaje de la lengua extranjera se concibe como espacio de uso programado o voluntario para la inmersión y refiero en la práctica del idioma. Cuenta con medios físico y electrónicos y mobiliario flexible. Puede compartir tecnológicamente equipos utilizado para otros procesos de aprendizaje o de consulta. Su localización debe permitir el uso por parte de toda la comunidad educativa." Como se ilustra en la tabla número 1, la Institución Educativa no cuenta con el espacio para dar apertura a este ambiente de aprendizaje. Por ello, se requiere adelantar la gestión para que los niños, niñas y adolescentes puedan acceder a un espacio adecuado para mejorar sus competencias en una segunda lengua.

Es de resaltar, que actualmente se encuentra en ejecución la obra de construcción del Colegio Santamaria del rio nuevo, con el cual se busca satisfacer las necesidades del número de estudiantes y espacios para el programa anteriormente nombrado, con el fin de garantizar un servicio adecuado y una oportuna atención a los, estudiantes, docentes, personal administrativo y ciudadanos del municipio, disminuyendo desplazamientos, por este motivo se realiza el presente para suplir las necesidades actuales del Colegio.

Sin embargo, hasta tanto, se entregue la citada obra, la cual se encuentra con un avance del 91% conforme la información dada por la dirección de infraestructura de la secretaria de Obras públicas, por ende, el municipio requiere de espacios físicos adicionales para la ubicación de sus funcionarios, estudiantes, docentes y personal administrativo. Por ende, para el futuro contrato de arrendamiento se determina viable un plazo de ejecución inicial de 8 meses y quince días.

En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento de las aulas del colegio Santa María del rio, 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 escolar, que cuente con el área suficiente para la instalación de escritorios para el uso de estudiantes, que este cerca a las instalaciones principales del Colegio Santa María del Rio, que cuente con zona verde y al aire libre para zona de descanso y esparcimiento, con buenas vías de acceso y fácil toma de transporte público y que se encuentre ubicado en la zona urbana en la vereda la balsa del Municipio de Chía, a fin de prestar un servicio eficiente a los estudiantes, docentes y personal administrativo del colegio, para que puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados, cumpliendo con los protocolos de bioseguridad, 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, por lo que se requiere un lugar que cuente con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y que se encuentre ubicado en la zona urbana de la vereda la balda del Municipio de Chía.

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.

Con la presente contratación se avanza en el cumplimiento del proyecto y la meta conforme al Banco de programas y Proyectos.

2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El servicio, según corresponda está codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:

CÓDIGO UNSPSC	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

2.2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR.

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMER (1) PISO	CARACTERÍSTICAS SEGUNDO (2) PISO	CARACTERÍSTICAS ZONA ABIERTA
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO EN LA VEREDA LA Balsa DEL MUNICIPIO DE Chía..	USO: Comercial / Institucional de dos pisos, con zona abierta para descanso UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona urbana de la vereda la balsa del Municipio de Chía con un área de 2203 m2 y mínima de construcción de 203 m2. SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial.	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN ÁREA DE 35 m2	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN AREA DE 168 m2	ZONA ABIERTA PARA DESCANSO Y RECREACIÓN DE 200m 2
		UNA BATERÍA DE BAÑOS	DOS BATERÍAS (2) BAÑOS	DEBE CONTAR CON CERCAMIENTO PERIMETRAL

1. Inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios.
2. El inmueble debe contar como mínimo con dos (2) espacios, 1 espacio construido (local), tres baterías (3) baños y 1 de área libre de zona abierta para descansó y recreación.
3. El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto y luz.
4. El pago de las facturas debe ser realizado por el arrendatario.
5. Deberá contar con un área de 2203 m2 y mínima de construcción de 203 m2.
6. El servicio de vigilancia privada será a cargo de la Administración.

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 PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO EN LA VEREDA LA Balsa DEL MUNICIPIO DE Chía., una vez verificadas las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaría de Educación, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes para la ubicación de las de los salones del plan piloto de la institución educativa Santa María del Rio, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios, cumple con lo requerido por el Municipio.

2.3 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.

2.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

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 2.2 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 y entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios, al día siguiente de la firma del contrato, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio. ✓
- 3) Realizar el mantenimiento, conservación y limpieza del inmueble tales como; revisar las luces de todas las áreas comunes tanto interiores como exteriores de las instalaciones, revisar y corregir todas las instalaciones sanitarias y de servicio con uso de agua en las áreas comunes, mantener con la pintura y el color adecuados aquellos defectos menores de la pintura en las paredes y pisos de las áreas comunes, realizar la poda del césped del inmueble y asegurar el servicio de agua mediante tanques de reserva en los días que el municipio tenga racionamiento del servicio ✓



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

- 4) 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.
- 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 visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
- 11) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran. Estas fumigaciones deben ser con previo aviso a la Administración Municipal y cumpliendo las precauciones necesarias.
- 12) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 13) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
- 14) Las demás que por ley o contrato le corresponda.

OBLIGACIONES GENERALES

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. Elaborar y rendir los informes como conceptos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
4. 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.
5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
6. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
7. Informar oportunamente al municipio a través del supervisor sobre la eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
8. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones escritas por el supervisor del contrato
9. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio a través del supervisor como constancias de la ejecución del contrato.
10. Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, de acuerdo con la forma de pago, anexando todos los soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos, en la plataforma SECOP II.
11. Acreditar los pagos de Seguridad Social (Salud, Pensión y ARL), como cotizante independiente y cuando fuere el caso, será su deber afiliarse y realizar el pago de los respectivos aportes mencionados con anterioridad a los terceros que emplee para la ejecución del contrato, de manera tal que se garantice la cobertura total del SSI, y 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, Decreto 1295 de 1994, y demás normas concordantes o complementarias.
12. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.4.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: El Municipio se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1. Expedir el registro presupuestal del contrato.
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.

2.5. TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios

2.7. PLAZO DE EJECUCIÓN: SIETE (7) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato

2.8. SUPERVISOR DEL CONTRATO: La supervisión técnica y financiera del presente contrato estará a cargo del profesional especializado de la Dirección de gestión y fomento a la educación de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, y/o a quien sea designado por parte del mismo o de la SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

2.9. 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 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 y ofreciendo el inmueble requerido para el cabal cumplimiento de las actividades a desarrollar por la Administración municipal a través de la Secretaría de Educación.

En consecuencia, el servicio 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 PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO EN LA VEREDA LA BALSA DEL MUNICIPIO DE CHÍA., 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 SALONES PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO; se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento del plan piloto anteriormente nombrad.
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 PRIMER (1) PISO	CARACTERÍSTICAS SEGUNDO (2) PISO	CARACTERÍSTICAS ZONA ABIERTA
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA	USO: Comercial / Institucional de dos pisos, con zona abierta para descanso UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona urbana de la vereda la balsa del Municipio de Chía con un área de	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN ÁREA DE 35 m2	ESPACIO ABIERTO PARA INSTALACIÓN DE MESAS (PUPITRES) PARA ESTUDIANTES. CON UN AREA DE 168 m2	ZONA ABIERTA PARA DESCANSO Y RECREACIÓN DE 200m 2



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

SANTA MARÍA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO EN LA VEREDA LA BALSA DEL MUNICIPIO DE CHÍA..	2203 m2 y mínima de construcción de 203 m2. SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial.	UNA BATERÍA DE BAÑOS	DOS BATERÍAS BAÑOS	DEBE CONTAR CON CERCAMIENTO PERIMETRAL
--	--	----------------------	--------------------	--

3. Estar ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios con uso del suelo institucional o comercial
4. El inmueble debe contar como mínimo con dos (2) espacios, 1 espacio construido (local), tres baterías (3) baños y 1 de área libre de zona abierta para descanso y recreación.
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. Que se encuentre en un estado bueno de conservación
9. Deberá contar con un área de 2203 m2 y mínima de construcción de 203 m2.
10. El pago de las facturas debe ser realizado por el arrendatario.
11. El servicio de vigilancia privada será a cargo de la Administración.

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
2022	594-2022	DIRECTA	RACELI GOMEZ	ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE LA JUVENTUD	\$ 39.420.920	SIETE (7) MESES
2023	413	DIRECTA	COMUNIDAD DE LAS HIJAS DE MARIA AUXILIADORA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ALTERNA DE LA ESCUELA DE FORMACIÓN ARTÍSTICA Y CULTURAL.	\$ 188.300.000	OCHO (8) MESES Y VEINTINUEVE (29) DIAS
2023	575	DIRECTA	ARACELI GOMEZ	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE LA JUVENTUD.	\$ 42.064.320	9 MESES Y 5 DIAS

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:



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

REFERENCIA 1



44.736.000 COP\$

932,77m2

2 Baños

Avenida pradilla, la balsa, chíe, cundinamarca, col

ESPACIOS ABIERTOS te presenta en arriendo oficina, ubicada en Chía, municipio de gran desarrollo económico, de 932 mts2 con terraza propia de 115 mts2. Oficina abierta libre de columnas para espacios personalizados en obra gris. La ubicación de la oficina permite un fácil acceso a transporte público, alto flujo vehicular y peatonal. Se ubica en una zona empresarial, sobre vía principal. Cuenta con vigilancia las 24 horas. La propiedad horizontal...

Mostrar



Características interiores

- Año de construcción: 2.019
- Alarma
- Vista panorámica
- Terraza
- Estado de conservación: Bueno
- Administración: true



Características exteriores

- Nivel: 2
- Ascensor

REFERENCIA 2



Acerca de este inmueble

OFERTA en Renta oficinas en un 3 piso en excelente proyecto de centro de negocios, situado a 23,5 KM de Bogotá vía norte, lugar estratégico y atractivo para las empresas del sector comercial, servicios y industrial de alto nivel se ubica en el Km 2,5 Vía Centro Chía ?Cajicá Area oficina Abiertas libre de columnas para espacios personalizados terraza social. Edificio construido en siete niveles en forma de L oriente y Norte, mas de 20 parqueaderos

\$ 83.167.770

Área Construida 1733m²

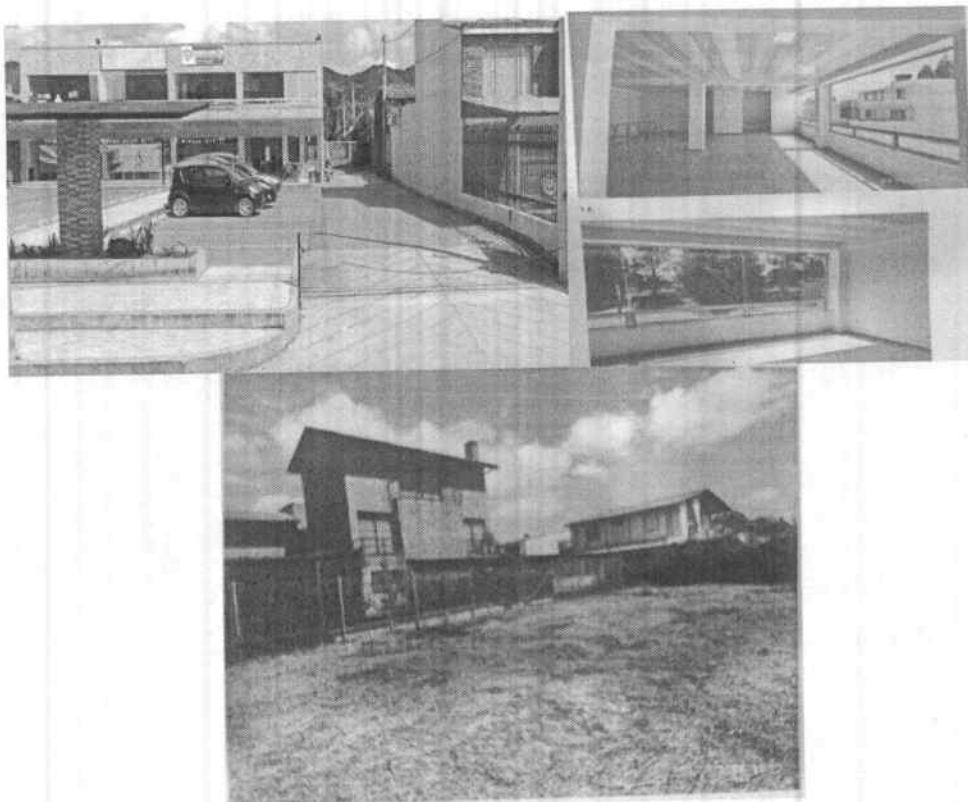
Área Privada 1733m²

Estrato 4

1 por.



REFERENCIA No 3



La entidad solicitó preventa y avaluó comercial del bien inmueble ubicado en la dirección Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios, descrito en la escritura pública N° 357 del 25 de febrero de 2016 de la Notaria treinta de Bogotá, con la matrícula inmobiliaria 50N-20440726 y la cédula catastral 00-00-0007-0051-000 y con los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de 7.33 mtrs, antes con solar de la casa cural de Chía, calle publica al medio, hoy calle decima (10). POR EL SUR: En extensión de 7.39 mtrs, antes con el lote numero dos (2), del mismo plano, hoy terrenos de Soledad Bueno. POR EL ORIENTE: Antes con el lote número tres (3) del mismo plano, hoy terrenos de Anita Gracia de Castro, extensión de 20.50 mtrs. POR EL OCCIDENTE: En extensión de 20.50 mtrs, antes con el lote número 5 del mismo plano y solar, hoy propiedad de la señora Soledad Bueno.

El propietario del predio presentó el valor de la oferta que corresponde a \$ 20.197.104 teniendo como resultado el valor del metro cuadrado en \$ 9.168, adicional con la información recopilada anteriormente, se realiza el siguiente cuadro comparativo con otros inmuebles para determinar el valor del metro cuadrado:

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:

No.	Oferta / Vr. Canon x mes	Sup. m ²	\$/m ²
	\$	m ²	
1	\$ 44.736.000	932,77	\$ 47.960,00
2	\$ 83.167.770	1733 m2	47.990,63
3	\$ 20.197.104	2.203,00	\$ 9.168,00
		TOTAL	\$ 35.040,00

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona e inmuebles similares de negociación es por la suma **DE TREINTA Y CINCO MIL CUARENTA PESOS M/CTE (\$35.040)**.

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 el señor ALVARO CARDOZO CARDO y su apoderada REINA ALCIRA FRANCO a quien le otorgan poder especial emitido por la notaria segunda (2) de Chía, ubicado en la zona urbana de la vereda la balsa vía Guaymaral del Municipio de Chía e identificado con la nomenclatura urbana : Carrera 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios y que el valor del metro cuadrado ofertado, se encuentra por debajo del promedio que arrojo el estudio de mercado y de acuerdo a la superficie del inmuebles 2.203 MT2, el valor del canon de arrendamiento mensual correspondería a la suma de **VEINTE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO CUATRO PESOS M/CTE (\$ 20.197.104) Incluido IVA.**



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE (141.379.728)** incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos en indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.1. JUSTIFICACIÓN:

Por ser contratación directa se ordena el gasto por este valor sin recibir previamente varias ofertas.

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 vereda la balsa 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 preventa y/o cotización al igual que el avalúo comercial al señor ALVARO CARDOZO CARDO y su apoderada REINA ALCIRA FRANCO, a quien le otorgan poder especial emitido por la notaria segunda (2) de chía, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato; teniendo en cuenta 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 CANON INCLUIDO IVA	MENSUAL 2025	VALOR SITE (7) MESES	TOTAL
3.039.614.225	\$	20.197.104		\$	141.379.728

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 locales en el municipio de Chía, se encontró que la misma aumenta en las zonas que distan de la vereda la balsa, vía chía Guaymaral de la ciudad, ubicándose sobre la vía Chía –Cajicá y 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 10 vía Guaymaral ubicado en la plaza Guaymaral centro de negocios por ALVARO CARDOZO CARDO y su apoderada REINA ALCIRA FRANCO, a quien le otorgan poder especial emitido por la notaria segunda (2) de chía, no solo por cumplir con las especificaciones técnicas mínima requeridas para espacios y ubicación del local, sino porque se garantiza menos distancia entre el colegio Santa María del Río ya que se encuentra en el perímetro urbano de la vereda la balsa, vía chía Guaymaral, en la zona urbana 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 de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE (141.379.728)** 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:

De acuerdo con el análisis del sector el valor del presente contrato está acorde a las condiciones del mercado y al Decreto por medio del cual se establece la tabla de honorarios; para el presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda, el soporte del mismo reposa en el proceso contractual.

5.2 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 OCHENTA MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS M/CTE (\$80.788.416) incluidos IVA, equivalente al valor de cuatro (4) cánones de arrendamiento, cumplidos los requisitos de ejecución.
- Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del quinto mes de arrendamiento, por valor de SESENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/CTE (\$60.591.312) incluido IVA equivalente al valor de tres (3) cánones de arrendamiento.

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 ejecución del contrato
- Acreditación de pagos de seguridad social (Salud, pensión y ARL), y parafiscales, cuando corresponda
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato
- Presentación de Factura y o cuenta de cobro cuando corresponda.

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

IMPUESTOS:



GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

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 Gerontológico (Todos los contratos)	Rete IVA (si practica IVA)
2.5 % tasa Pro-deporte (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.

5.3 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 ANÁLISIS 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.

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la Ocurriencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿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	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Riesgos de naturaleza	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones	Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.	1					monitoreo y arreglos locativos de tejados	1				Si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al finalizar el contrato	Verificación por parte del supervisor	semanal
							2						1									
							3						2									
										registro bajo	Contratista					Bajo						
2	General	Externo	Ejecución	estructural	Fallas o daños estructurales del inmueble	imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general.	2					Intervención estructural en la edificación	2				Si	Arrendador	Cuando ocurra el siniestro	Al terminar el evento	Verificación por parte del supervisor	semanal
							2						1									
							4						3									
										registro bajo	Contratista					Riesgo bajo						

MATRIZ DE RIESGOS

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

CÓDIGO

GEC-FT-77-V4

ω	
General	
Interno	
ejecución	
Operacional	
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	
2	
3	
5	
registro medio	
Contratista y entidad	
Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	
1	
3	
4	
riesgo bajo	
si	
Supervisor contrato	
Cuando ocurra el siniestro	
Al terminar el evento	
verificación por parte del supervisor	
semanal	

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

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.

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	El término de ejecución del contrato más cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN 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

- Banco de proyectos (si los recursos son de inversión).
- Solicitud de Certificación de inexistencia o insuficiencia de personal en planta global.
- Certificación de inexistencia o insuficiencia de personal de planta
- Solicitud de CDP.
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP.
- 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

APROBÓ:
NELSY YAZMÍN CAJAMARCA SUAREZ
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

REVISÓ
ARNALDO BETANCUR GIRON
Profesional especializado

ELABORÓ ESTUDIO PREVIO:
XIMENA ANDREA APONTE
Profesional universitario

FIRMA

FIRMA

FIRMA