

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		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:	ENE 2024
Dependencia 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 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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 dependencias como la Secretaría de Educación y sus Direcciones, Secretaría de Salud y sus Direcciones, Secretaría de Desarrollo Económico sus Direcciones y la oficina del banco de empleo, Dirección de Ordenamiento territorial 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. 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 5 meses. En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento de la Secretaría Educación y sus dependencias (Dirección de Inspección y Vigilancia, Dirección de Gestión y Fomento a la Educación – FOES, Dirección de Gestión y Fomento a la Educación - Cobertura Educativa, Dirección de Gestión y Fomento a la Educación – Calidad, Dirección Administrativa y Financiera), la Secretaria de Salud y sus dependencias,(Dirección de Salud Pública, Dirección de Vigilancia y Control), Secretaría de Desarrollo Económico y sus Direcciones, (Dirección de Desarrollo Agropecuario y Empresarial, Dirección de Turismo), la oficina del banco de empleo, Dirección de Ordenamiento territorial y otras dependencias de la Administración Central , se alojaran en promedio 200 personas incluidos funcionarios y contratistas 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, 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. 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.

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

2.1 OBJETO A CONTRATAR:

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.

2.2. Clasificación UNSPSC:

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

2.3 Descripción del objeto a contratar. Características del Bien Inmueble a contratar.

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMER (1) PISO	CARACTERÍSTICAS SEGUNDO (2) PISO	CARACTERÍSTICAS TERCER (3) PISO
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	USO: Comercial / Institucional de Tres (3) Pisos. UBICACIÓN Y ACCESO: Con vías de acceso, ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía con un área mínima de construcción de 1049.68 m2. SERVICIOS Y COMPLEMENTOS: Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial.	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE ONCE (11) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE DOCE (12) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE DOCE (12) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO
		CUATRO (4) BAÑOS	SIETE (7) BAÑOS	CINCO (5) BAÑOS
		PARQUEADERO VEHÍCULOS	ESPACIO PARA CAFETERÍA	
		ESCALERA DE ACCESO A TODAS LAS ÁREAS		
		PARQUEADEROS PARA BICICLETAS	SALA DE JUNTAS	
		ASCENSOR	ASCENSOR	ASCENSOR
		RECEPCIÓN		

1. Inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, tranquilidad.
2. El inmueble debe contar con tres pisos, de uso comercial, área mínima de 1049,68 metros cuadrados, distribuida así: treinta y cinco (35) espacios para oficinas para adecuación de puestos de trabajo, dieciséis baños, parqueadero para vehículos, espacio para cafetería, parqueadero para bicicletas, sala de juntas, recepción, ascensor.
3. Las áreas comunes de los 3 pisos serán de uso exclusivo del arrendador.
4. El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto y luz. Lo cual debe corresponder a los siguientes números de medidores para los 35 locales:

MEDIDORES LUZ DE LOS 35 LOCALES	
0819856-8	Emiliano Pinzón - Curubito CRA 10 NRO 8-80
4728486-9	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 102 Curubito
4728487-1	ACC Inversiones inmobiliarias y construcciones Curubito local 103
4728488-3	ACC Inversiones inmobiliarias y contrucciones Curubito zonas comunes
4728489-5	ACC Inversiones inmobiliarias y contrucciones Curubito local 104
4839705-1	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 302 Curubito
4839716-0	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 304 Curubito
4839717-2	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 303 Curubito
4839718-4	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 301 Curubito
4844987-2	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 201 Curubito
4844988-4	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 202 Curubito
4844989-6	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 203 Curubito
4844990-5	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento local 204 Curubito
6100970-8	leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento bloque 2 local 101 curubito KR 10 NO 08 - 72 BQ2 LC 101
6101033-7	Leasing Bancolombia SA CIA de financiamiento bloque 2 local 103 Curubito
CONTADOR ACUEDUCTO	
57806	

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 PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO,LA OFICNA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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 Carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 tranquilandia, cumple con lo requerido por el Municipio.

2.4 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCION CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCION.
 NO APLICA

2.5 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 de los planos de ubicación y distribución del predio.
- Copia simple de los servicios públicos de aseo, energía, acueducto y alcantarillado.

2.6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	4 de 15

- 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 Carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 Barrio 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 TREINTA (30) 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) 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.
- 14) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
- 15) 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.
- 16) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- 17) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 18) Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
- 19) Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- 20) 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, el Decreto 1703 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social integral, parafiscales e impuestos a que haya lugar; vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
- 21) 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.
- 22) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
- 23) Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato, será aceptado y no existirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.
- 24) Las demás que por ley o contrato le corresponda.

2.6.1.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Suscribir acta de inicio conjuntamente con el Supervisor.
2. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor; siempre y cuando estas

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	5 de 15

- no impliquen modificación al contrato.
- Cumplir con las obligaciones frente al sistema de salud, pensiones y riesgos laborales.
 - Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y trabamientos.
 - Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado.
 - Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas.
 - Entregar los informes y productos requeridos de acuerdo a lo estipulado en el contrato y los que le solicite el supervisor/interventor para el control y supervisión en el desarrollo y ejecución del contrato.
 - No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
 - El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
 - Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta.
 - Colaborar con la entidad contratante en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y sea de la mejor calidad.
 - El contratista se compromete a responder por todos y cada uno de los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios o materiales que le sean puestos a su disposición para la prestación de servicios realizados, por lo que los mismos quedaran a su cargo, de tal suerte, que deberá responder por la pérdida o a daño de los mismos, autorizando que el valor del mismo sea descontado automáticamente de los honorarios pactados en caso de pérdida o extravío injustificado, de acuerdo con el deber de cuidado y diligencia inmerso en el contrato. Para lo cual deberá suscribirse acta de entrega y recibo por el supervisor y el contratista, dejando constancia del estado en que se le entregan y valor de los mismos.
 - Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo
 - El contratista deberá dar cumplimiento a las políticas del sistema de gestión documental en los documentos que sean entregados a la entidad como resultado del objeto contractual, así mismo deberá mantener la calidad descrita en el certificado de calidad con que cuenta el Municipio.
 - Las demás obligaciones que permitan el cabal cumplimiento del objeto del presente contrato.

2.6.1.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

El Municipio se obliga para con el contratista a lo siguiente:

- Expedir el registro presupuestal del presente contrato a través de la Dirección Financiera de la Secretaría de Hacienda.
- Suscribir el acta de inicio
- Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
- Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
- Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
- 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.
- 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.
- 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.
- Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos que utilice durante la vigencia del contrato.
- Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
- Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
- 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.
- Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- Restituir los inmuebles al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
- Suscribir el acta de terminación y liquidación a través del supervisor designado.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	6 de 15

2.7 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.8 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en Carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 Barrio tranquilidad del Municipio de Chía.

2.9 PLAZO DE EJECUCIÓN: CINCO (5) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.10 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".

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 secretaria de Educación, Secretaría de Salud, Secretaría de Desarrollo Económico, Dirección de Ordenamiento territorial.

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 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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 SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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 PRIMER (1) PISO	CARACTERÍSTICAS SEGUNDO (2) PISO	CARACTERÍSTICAS TERCER (3) PISO
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO	USO: Comercial / Institucional de Tres (3) Pisos	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE ONCE (11) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE DOCE (12) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE DOCE (12) OFICINAS PARA PUESTOS DE TRABAJO



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CHÍA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR
CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

GEC-FT-77-V1

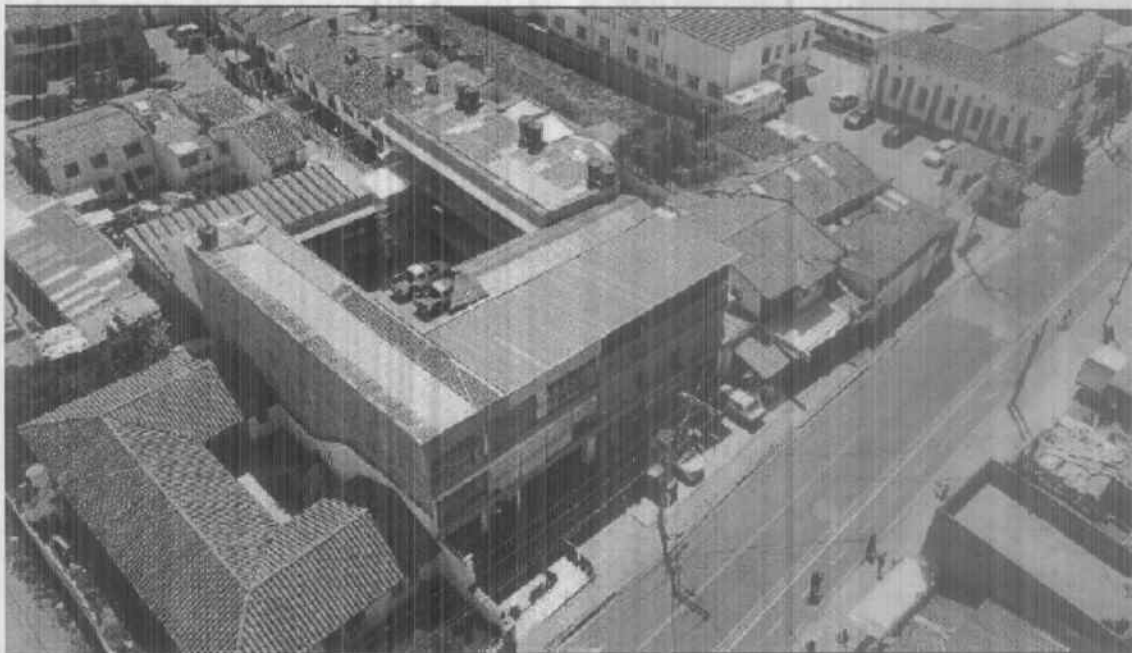
PÁGINA

8 de 15

4.1. ESTUDIO DEL MERCADO

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

REFERENCIA 1



INMUEBLE DE TRES (3) PISOS, DE USO COMERCIAL, UBICADO EN LA ZONA URBANA DE CHÍA, CON UN AREA DE 1.049, M2. CARACTERISTICAS: treinta y cinco (35) locales, dieciséis (16) baños, parqueadero para vehículos, espacio para cafetería, parqueadero para bicicletas, sala de juntas, recepción, ascensor, valor arriendo \$ 70.000.000

REFERNCIA 3

Oficina en Arriendo, Chía

Chía Área 248 m²



Área construida
248 m²

3
Estrato

Conoce este Inmueble de CARRIZOSA HERMANOS LTDA

Oficina en arriendo, piso 3, Centro Empresarial de Centro Chía, 196 m² de área más terraza abierta de 52 m², baño, 3 parqueaderos independientes. NEGOCIABLE.

 Reportar

Compartir:



Datos principales del Inmueble

Código inmueble
815-M4749709

Barrio común
Chía

Antigüedad
Entre 10 y 20 años

Área construida
248 m²

Área privada
248 m²

Valor arriendo
\$6.000.000

Valor administración
\$1.434.776

Parqueaderos
3

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	70.000.000	1.049.68	66.687
2	4.700.000	76.58	61.374
3	7.434.776	248	29.979
4	33.750.000	932.77	67.500
5	750.000.000	6.800	110.294
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			\$67.167

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 **Sesenta y siete mil ciento sesenta y siete pesos M/CTE (67.167,00)**

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

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO ES: TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS/CTE (\$ 350.000.000) incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos en indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACION:

Para determinar el valor del contrato, se solicitó el preventa y/o cotización al igual que el avalúo comercial a INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN SAS, 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	2024	
	VALOR MENSUAL CANON 2024 INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL CINCO (5) MESES
\$ 8.064.299.858	\$ 70.000.000	\$ 350.000.000

El valor total del presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS/CTE (\$ 350.000.000)** 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

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, 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 carrera 10ª Nos. 8-72, 8-74 y 8-80 ofrecido por INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN SAS, 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 ala movilidad de la comunidad en general.

El valor total del presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS/CTE (\$ 350.000.000)** incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista



ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

GEC-FT-77-V1

14 de 15

ω		ν		μ		No.
General	General	General	General	General	Clase	
Interno	Externo	Externo	Externo	Externo	Fuente	
ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Etapas	
Operacional	estructural	estructural	estructural	Riesgos de naturaleza	Tipo	
fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	Fallas o daños estructurales del inmueble			Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones		Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)
No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	Imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general.			Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.		Consecuencia de la Ocurrencia del evento
2	2		1			Probabilidad
3	2		2			Impacto
5	4		3			Calificación Total
registro bajo	registro bajo		registro bajo			Prioridad
Contratista y entidad	Contratista		Contratista			¿A quién se le asigna?
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
1	2		1			Impacto después del Tratamiento
3	1		1			Probabilidad
4	3		2			Impacto
riesgo bajo	Riesgo bajo		Moderado			Calificación
						Calificación Total
si	Si		Si			¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?
Supervisor contrato	Arrendador		Arrendador			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
Al terminar el evento	Al terminar el evento		Al finalizar el contrato			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?
semanal	semanal		semanal			Periodicidad ¿Cuándo?

1) Cumplimiento del contrato

Por el diez (10%) del valor del contrato, por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.

2) 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.

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	15 de 15

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
- Pago impuesto predial vigencia anterior 2023
- Anexo No. 1 y 2. Comparativo de mercado arrendamiento

OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ

Directora de Servicios Administrativos

Elaboró Análisis del Sector y Estudios Previos

REVISÓ Y APROBO

FIRMA:

FAUSTO ALEJANDRO AMAYA CASTRO

Secretario General

SECRETARÍA RESPONSABLE

FIRMA:

Elaboro: Julián Alberto Amarillo Díaz- Técnico Operático -Dirección Servicios Administrativos-Sec. General