

14

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	1 de 17

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 2024
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACA
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.	
Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 2° proclama: <i>ARTICULO 2o. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.</i> Que el artículo 13 <i>ibidem</i> establece que: <i>ARTICULO 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados. El Estado protegerá especialmente a aquellas personas que, por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.</i> Que la Constitución Política de Colombia en su Artículo 44 promulga <i>ARTICULO 44. Son derechos fundamentales de los niños: la vida, la integridad física, la salud y la seguridad social, la alimentación equilibrada, su nombre y nacionalidad, tener una familia y no ser separados de ella, el cuidado y amor, la educación y la cultura, la recreación y la libre expresión de su opinión. Serán protegidos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los tratados internacionales ratificados por Colombia. La familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos. Cualquier persona puede exigir de la autoridad competente su cumplimiento y la sanción de los infractores. Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás.</i> Que el artículo 209 de la Constitución Política instituye que <i>ARTICULO 209. 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. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.</i> Que, el artículo 315 de la Constitución Política consagra: <i>ARTICULO 315. Son atribuciones del alcalde</i> <i>(...) No. 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes.</i>	

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	2 de 17

Que, mediante la **LEY 12 DE 1991**, el Congreso de la República, ratificó la Convención sobre los Derechos del Niño adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1989. La Convención, integra el bloque de constitucionalidad por ser un Tratado de Derechos Humanos (artículos 93 y 94 Superiores) y tiene fuerza vinculante para el Ordenamiento Jurídico Colombiano como ley de la República.

Que, Colombia, al igual que otros países del mundo, elevó a principio constitucional los compromisos adquiridos al suscribir la CDN, estableciendo en el **artículo 44 de la Constitución Política**, que los derechos del niño y de la niña prevalecen sobre los derechos de las demás personas. Esta norma Superior, al reconocer los derechos fundamentales de los niños y las niñas, establece la obligatoriedad de la familia, la sociedad y el Estado, de protegerlos contra toda forma de abandono, violencia física o moral, secuestro, venta, abuso sexual, explotación laboral o económica y trabajos riesgosos. Gozarán también de los demás derechos consagrados en la Constitución, en las leyes y en los Tratados Internacionales ratificados por Colombia. Además, se obliga, a estos estamentos, en su orden a asistir y proteger a los niños y a las niñas para garantizar su desarrollo armónico e integral y el ejercicio pleno de sus derechos.

Que, en desarrollo de lo anterior, se expidió la **LEY 1098 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 2006 “Código de la Infancia y la Adolescencia”**, el cual tiene como finalidad:

ARTÍCULO 1o. FINALIDAD. *Este código tiene por finalidad garantizar a los niños, a las niñas y a los adolescentes su pleno y armonioso desarrollo para que crezcan en el seno de la familia y de la comunidad, en un ambiente de felicidad, amor y comprensión. Prevalecerá el reconocimiento a la igualdad y la dignidad humana, sin discriminación alguna.*

Que, el **Artículo 7º.**, de la precitada norma define:

ARTÍCULO 7o. PROTECCIÓN INTEGRAL. *Se entiende por protección integral de los niños, niñas y adolescentes el reconocimiento como sujetos de derechos, la garantía y cumplimiento de los mismos, la prevención de su amenaza o vulneración y la seguridad de su restablecimiento inmediato en desarrollo del principio del interés superior. La protección integral se materializa en el conjunto de políticas, planes, programas y acciones que se ejecuten en los ámbitos nacional, departamental, distrital y municipal con la correspondiente asignación de recursos financieros, físicos y humanos.*

Que, el **artículo 10**, establece la corresponsabilidad del Estado y la Sociedad con la garantía de los derechos de los niños, así:

ARTÍCULO 10. CORRESPONSABILIDAD. *Para los efectos de este código, se entiende por corresponsabilidad, la concurrencia de actores y acciones conducentes a garantizar el ejercicio de los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes. La familia, la sociedad y el Estado son corresponsables en su atención, cuidado y protección. La corresponsabilidad y la concurrencia aplican en la relación que se establece entre todos los sectores e instituciones del Estado. No obstante, lo anterior, instituciones públicas o privadas obligadas a la prestación de servicios sociales, no podrán invocar el principio de la corresponsabilidad para negar la atención que demande la satisfacción de derechos fundamentales de niños, niñas y adolescentes.*

Que, entre tanto, el **Artículo 29 de la Ley 1098 de 2006**, establece:

ARTÍCULO 29. DERECHO AL DESARROLLO INTEGRAL EN LA PRIMERA INFANCIA. *La primera infancia es la etapa del ciclo vital en la que se establecen las bases para el desarrollo cognitivo, emocional y social del ser humano. Comprende la franja poblacional que va de los cero (0) a los seis (6) años de edad. Desde la primera infancia, los niños y las niñas son sujetos titulares de los derechos reconocidos en los tratados internacionales, en la Constitución Política y en este Código. Son derechos impostergables de la primera infancia, la atención en salud y nutrición, el esquema completo de vacunación, la protección contra los peligros físicos y la educación inicial. En el primer mes de vida deberá garantizarse el registro civil de todos los niños y las niñas.*

Que el **artículo 41 de la precitada norma**, define las obligaciones del Estado en relación a la garantía de los derechos de los niños, así:

ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES DEL ESTADO. *El Estado es el contexto institucional en el desarrollo integral de los niños, las niñas y los adolescentes. En cumplimiento de sus funciones en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal deberá:*

1. *Garantizar el ejercicio de todos los derechos de los niños, las niñas y los adolescentes*
2. *Asegurar las condiciones para el ejercicio de los derechos y prevenir su amenaza o afectación a través del diseño y la ejecución de políticas públicas sobre infancia y adolescencia.*

16

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	3 de 17

3. Garantizar la asignación de los recursos necesarios para el cumplimiento de las políticas públicas de niñez y adolescencia, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal para asegurar la prevalencia de sus derechos. (...).

Que, en similar sentido, la **LEY 1804 DE 2016, Por la cual se establece la política de Estado para el Desarrollo Integral de la Primera Infancia de Cero a Siempre y se dictan otras disposiciones**, se expide con el propósito de establecer la Política de Estado para el Desarrollo Integral de la Primera Infancia de Cero a Siempre, la cual sienta las bases conceptuales, técnicas y de gestión para garantizar el desarrollo integral, en el marco de la Doctrina de la Protección Integral. Con ello busca fortalecer el marco institucional para el reconocimiento, la protección y la garantía de los derechos de las mujeres gestantes y de los niños y las niñas de cero a seis años de edad, así como la materialización del Estado Social de Derecho.

Que, la misma norma introduce la figura denominada **POLÍTICA DE CERO A SIEMPRE** como política pública del estado en desarrollo de la primera infancia, a saber:

ARTÍCULO 2o. POLÍTICA DE CERO A SIEMPRE. La política de “cero a siempre”, en tanto política pública, representa la postura y comprensión que tiene el Estado colombiano sobre la primera infancia, el conjunto de normas asociadas a esta población, los procesos, los valores, las estructuras y los roles institucionales y las acciones estratégicas lideradas por el Gobierno, que en corresponsabilidad con las familias y la sociedad, aseguran la protección integral y la garantía del goce efectivo de los derechos de la mujer en estado de embarazo y de los niños y niñas desde los cero (0) hasta los seis (6) años de edad.

Se desarrolla a través de un trabajo articulado e intersectorial que desde la perspectiva de derechos y con un enfoque de gestión basado en resultados, articula y promueve el conjunto de acciones intencionadas y efectivas encaminadas a asegurar que en cada uno de los entornos en los que transcurre la vida de las niñas y los niños existan las condiciones humanas, sociales y materiales para garantizar la promoción y potenciación de su desarrollo. Lo anterior a través de la atención integral que debe asegurarse a cada individuo de acuerdo con su edad, contexto y condición.

Que, la política de atención a la primera infancia es la canasta de atenciones y servicios ofrecidos de manera pertinente e integral a los niños y niñas menores de 6 años (en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica) con el objetivo múltiple de promover la supervivencia infantil, el crecimiento saludable, el desarrollo apropiado, el aprestamiento escolar y en general, la preparación para la vida. Para lograr este objetivo múltiple, las políticas de primera infancia deben promover: el desarrollo físico, el desarrollo lingüístico, el desarrollo cognitivo, el desarrollo socioemocional y las funciones ejecutivas del ser humano, de manera simultánea (integral) y acorde a las etapas del desarrollo desde la concepción hasta los 6 años de edad.

Que, la línea de cuidado debe incluir como mínimo, programas de atención integral en entorno institucional o comunitario para los niños y niñas menores de 6 años con el objetivo de promover y facilitar su desarrollo cognitivo, socioemocional, su salud y estado nutricional a través de ambientes pedagógicos adecuados, maestros con calidades excepcionales que estén en capacidad de estimular y facilitar ambientes y rutinas de aprendizaje continuamente, servicios de nutrición parciales e integración de los padres a dichos procesos.

Que, en virtud de lo anterior, el Gobierno Nacional emite la POLITICA DE INFANCIA 2018-2030, la cual tiene como finalidad *la de contribuir al desarrollo integral de las niñas, niños y adolescentes y por tanto el compromiso de generar las condiciones sociales, humanas y materiales que se requieran para favorecerlo. Por tanto, reconoce a las niñas, niños y adolescentes como sujetos prevalentes de derechos y ordena la apuesta social del Estado alrededor del desarrollo integral.*¹

Que de este modo LA POLÍTICA NACIONAL DE INFANCIA tiene como finalidad la de contribuir al desarrollo integral de las niñas y los niños dentro del territorio nacional, habiéndose fijado como Objetivos generales, entre otros, los siguientes:

- a). Generar las condiciones de bienestar, acceso a oportunidades con equidad e incidencia de las niñas, y los niños en la transformación del país.
- b). Generar procesos de desarrollo de capacidades en la construcción de trayectorias de vida significativas para las niñas y los niños y adolescentes.
- c). Fortalecer las capacidades de las familias y los colectivos humanos como agentes que facilitan la construcción de las trayectorias vitales de los niños y niñas.
- d). Atender integralmente a las niñas y los niños respondiendo a sus intereses, necesidades y características del contexto.
- e). Consolidar condiciones y capacidades institucionales que faciliten la gestión de la política de infancia en el orden nacional y territorial”.

¹ https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/politica_nacional_de_infancia_y_adolescencia_2018_-_2030.pdf

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	7 de 17

2.5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

2.5.1.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS

1. Entregar al Municipio el inmueble dado en arrendamiento, de acuerdo a las características establecidas en el numeral 2.3. ESPECIFICACIONES - DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR. CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR, del estudio previo.
2. Entregar y mantener 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. Permitir a la entidad, realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad el servicio dentro del primer mes de ejecución, sin que esto genere para el Municipio el reconocimiento o pago de indemnizaciones, pagos por algún concepto o emolumentos adicionales.
4. Librar al Municipio de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
5. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
6. 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.
7. 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. Así mismo, estarán a cargo del propietario los daños producidos por el desgaste o deterioro normal, vicios ocultos y desastre o daño natural
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
12. Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
13. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
14. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
15. 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, la Ley 828 de 2003 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.
16. 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, en la plataforma SECOP II, si es el caso.
17. Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
18. Las demás que por ley o contrato le corresponda.

2.5.1.2. OBLIGACIONES GENERALES

- 2.5.1.2.1 Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato
- 2.5.1.3 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.
- 2.5.1.4 Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
- 2.5.1.5 Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
- 2.5.1.6 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.
- 2.5.1.7 No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún

22

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	9 de 17

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

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

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

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: 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 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

El literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 señala: (...) 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN “El arrendamiento o adquisición de inmuebles”.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, dispone: **ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:**

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*
2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

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

En consecuencia, el **arrendamiento** que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, por lo que se justifica entonces 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 BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACA**”, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. La Administración Municipal **no dispone** en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento del **JARDIN SOCIAL BOJACA**, se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento del **Jardín** en mención.
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 20007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 con las siguientes características:

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	10 de 17

CAN	DESCRIPCION		PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	TERCER PISO
1	USO	INSTITUCIONAL/COMERCIAL- TRES (03) PISOS			
	UBICACIÓN	INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACA, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. LOTE DE TERRENO DENOMINADO EL AVERNO			
	U S O	INSTITUCIONAL CLASE I			
	ÁREA DEL INMUEBLE Y ÁREA DE ARRENDAMIENTO	EL ÁREA DEL INMUEBLE ES DE 2.934 MTS ² Y EL AREA ARRENDAR ES 1.608.76 MTS ² (SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCION ON- 010/2013 EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN AMPLIACIÓN)	ÁREA DE PARQUEADERO TRÁFICO PESADO, ZONA VERDE, ÁREA PORTERÍA, BAÑO ÁREA PORTERÍA, SHUT DE BASURAS, ÁREA DE RECICLAJE, ÁREA VESTIDORES CON BAÑO, DEPÓSITO, TANQUE DE RESERVA DE AGUA DE 129 M3, CUARTO PARA TRICICLOS, CUARTO PARA BOMBAS, RECEPCIÓN, ÁREA ADMINISTRATIVA, ZONA DE OFICINAS, DEPÓSITO, SALA DE JUNTAS, UNIDAD DE BAÑOS, COMPUESTO POR: 01 PARA DISCAPACIDAD, 03 PARA MUJERES, 03 DE HOMBRE, HALL DE CIRCULACIÓN. COCINA DOTADA CON MOBILIARIO PRINCIPAL Y 01 BAÑO. COMEDOR. OCHO (8) SALONES DE CLASE CON BAÑO PRIVADO CADA UNO, ÁREA LIBRE MULTIPROPÓSITO, ZONA VERDE CUBIERTA CON PASTO ARTIFICIAL. DOS ZONAS DE LAVATRAPEROS. DOS DEPÓSITOS. HUERTO	DIEZ (10) SALONES DE CLASE DE LOS CUALES CINCO (5) CUENTAN CON BAÑO PRIVADO CADA UNO Y CUATRO BAÑOS, EN AREAS COMUNES. CUARTO DE SISTEMAS.	TRES (3) SALONES, TERRAZA TRANSITABLE, CANCHA MÚLTIPLE, ÁREA DE ROPAS, DOS BAÑOS Y ZONA DE OFICINAS.
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA, LUZ, GAS NATURAL, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO. ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL			
	ESCRITURA PÚBLICA	ESCRITURA PÚBLICA No. 3469 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2017 NOTARÍA 25 DE BOGOTÁ			
	MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-1099744			
	CÉDULA CATASTRAL	00-00-0004-0373-000			
EL INMUEBLE DEBE CONTRA CON ESCALERAS Y RAMPAS DE ACCESO PARA SEGUNDO Y TERCER PISO					
EL INMUEBLE DEBE ESTAR CONSTRUIDO CUMPLIENDO CON LA NORMA NTC – 4595, QUE REGLAMENTA EL PLANEAMIENTO, DISEÑO Y AMBIENTES ESCOLARES. EL DESARROLLO DE LA NORMA ACOGE, EN EL TEMA EDUCATIVO, LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 115 DE 1994 – LEY GENERAL DE EDUCACIÓN, EN MATERIA DE ARQUITECTURA Y MEDIO AMBIENTE CONSTRUIDO, LOS TEMAS DE ACCESIBILIDAD, SEGURIDAD Y COMODIDAD, DESDE LA PERSPECTIVA DE LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCION					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS BÁSICOS Y ESCENCIALES COMO ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, LUZ Y GAS NATURAL					
EL INMUEBLE DEBE CONTAR CON ADECUADA VENTILACIÓN					
EL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO DEBE PRESENTAR BUENAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NATURAL Y ARTIFICIAL					
EL INMUEBLE DEBE ENCONTRARSE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN					
EL INMUEBLE DEBE TENER BUENAS VIAS DE ACCESO PARA VEHÍCULOS PARTICULARES, SERVICIO PÚBLICO Y TRÁFICO PESADO.					

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 encontrado los siguiente:

AÑO	No. DE CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTÍA	DURACION
2021	445-2021	INFRAESTRUTURA Y SUMINISTROS DAVAN	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE EDUCACION, SECRETARIA DE SALUD, SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$ 613.610.856	9 MESES
2023	081-2023	INFRAESTRUTURA Y SUMINISTROS DAVAN	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE EDUCACION, SECRETARIA DE SALUD, SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$686.981.525	9 MESES
2023	420-2023	MCFC SAS	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA BOJACA DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN SOCIAL BOJACA	\$ 669.779.500	9 MESE Y 15 DÍAS

24

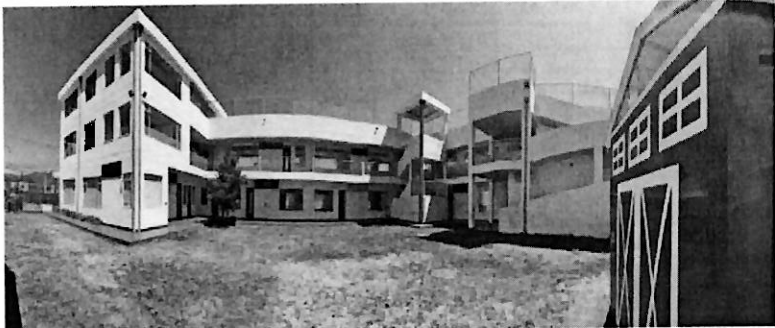
 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	11 de 17

En consideración, la solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la entidad suscribe contrato de arrendamiento observado lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Es por ello que se ha determinado suscribir un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con la firma MCFC SAS para el inmueble ubicado en la INMUEBLE UBICADO EN ZONA RURAL - VEREDA BOJACÁ, SECTOR EL BOSQUE CARRERA 11 JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHÍA. DENOMINADO EL AVERNO, identificado con la cédula catastral No. 00-00-0004-0373-000 y Matrícula Inmobiliaria 00-00-0004-0373-000, que cumple con las características necesarias para el funcionamiento del Jardín Social de Bojacá.

4.1 ESTUDIO DEL MERCADO: En el presente estudio, se realizó un comparativo con inmuebles de similares características y/o que se ubiquen dentro de la zona y se obtuvo:

1- EDIFICIO EN ARRIENDO VEREDA BOJACÁ

Asimismo, frente al análisis comparativo realizado del Anexo No. 2 de arrendamiento, se evidencia lo siguiente:

	Construido: 1.608 m2 Valor Canon: \$53.549.454 sin IVA Valor Canon: \$63.616.750,26 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 33.245,93 Valor del m2 con IVA :\$ 39.562,66
---	--

2- EDIFICIO EN ARRIENDO TOMADA DE FINCA RAÍZ:

	Construido: 1.775 m2 Valor Canon: \$50.420.168,07 sin IVA Valor Canon: \$60.000.000 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 28.405,73 Valor del m2 con IVA :\$ 33.802,82
---	--

3- EDIFICIO EN ARRIENDO TOMADA DE METRIO CUADRADO

	Construido: 6.999 m2 Valor Canon: \$282.436.974,79 sin IVA Valor Canon: \$336.100.000 con IVA Valor del m2 sin IVA= \$ 40.353,90 Valor del m2 con IVA : \$ 48.021,15
---	---

MATRIZ DE RIESGOS																						
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				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	EJECUCION	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	2	3	RIESGO BAJO	CONTRATISTA	Monitoreo y arreglos locativos de tejados	1	1	2	RIESGO BAJI	SI	ARRENDADOR	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL FINALIZAR EL CONTRATO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	SEMANAL
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Expedición o de normas que cambien las condiciones pactas en el contrato de arrendamiento	Puede llegar a afectar las obligaciones y/o el equilibrio económico del contrato	1	2	3	Riesgo bajo	Entidad	Lograr un consenso conforme a cambio que se produzcan	1	2	3	RIESGO BAJO	Si	Entidad	Cuando se materialice el riesgo	Liquidación del contrato	Seguimiento por parte del supervisor del contrato e informes del contratista	Mensual
3	GENERAL	INTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Fallas en los sistemas que afectan los servicios publicos por un tiempo mayor a 15 días	No contar con las condiciones mínimas que permitan a los funcionarios y visitantes ejercer las funciones	2	3	5	RIESGO ALTO	CONTRATISTA Y ENTIDAD	Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	1	3	4	RIEGO MEDIO	SI	SUPERVISOR CONTRATO	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL TERMINAR EL EVENTO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	MENSUAL
4	ESPECIFICO	INTERNO	EJECUCION	ESTRUCTURAL	Fallas o daños estructurales del inmueble	Imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general	2	2	4	RIESGO MEDIO	CONTRATISTA	Intervención estructural en la edificación	2	3	5	RIESGO ALTO	SI	ARRENDARO	CUANDO OCURRA EL SINIESTRO	AL TERMINAR EL EVENTO	VERIFICACION POR PARTE DEL SUPERVISOR	SEMANAL

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

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

GARANTÍA SOLICITADA	CUANTÍA DEL AMPARO SUFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	POR EL 10% DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO.	POR EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL CONTRATO Y CUATRO (4) MESES MÁS, CONTADOS A PARTIR DE LA EXPEDICIÓN DE LAS GARANTÍAS.
DEVOLUCIÓN DEL PAGO ANTICIPADO	POR EL CIENTO POR CIENTO (100%) DEL VALOR TOTAL DEL PAGO ANTICIPADO.	POR EL TÉRMINO DE DURACIÓN DEL MISMO, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA 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.

30

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	17 de 17

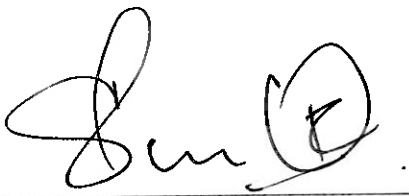
10. ANEXOS

- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL – CDP.
- CERTIFICADO DE BANCO DE PROYECTOS.
- ANEXO 1 Y 2 COMPARATIVO DE MERCADO DE ARRENDAMIENTO
- ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN
- CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN.
- COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA
- COPIA DE PAGO IMPUESTO PREDIAL
- AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE.
- COPIA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
- COPIA CONCEPTO DE USO DE SUELO
- COPIA SIMPLE DE RECIBOS DE SERVICIOS PÚBLICOS.
- COPIA SIMPLE DE PLANOS
- CERTIFICADO DE NOMENCLATURA

NOMBRE: CLAUDIA PATRICIA BERNAL BARRERA
SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (E)
RESPONSABLE DEL PROCESO


FIRMA

NOMBRE: CAROLINA ORJUELA RAMOS
CARGO PROFESIONAL UNIVERSITARIO
ELABORÓ ESTUDIO PREVIO


FIRMA