

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:	ABRIL 2024
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARIA DE EDUCACIÓN
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA VEREDA LA BALDA DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARIA DEL RIO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO.

4. 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.

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 Secretaria 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 12 de febrero de 2024 tienen 1013 niños, niñas y adolescentes registrados en el SIMAT como matriculados para la actual vigencia. En la jornada de la mañana se encuentran estudiando 875 niños distribuidos en 28 grupos de transición hasta grado once de la básica media. En la jornada de la tarde se encuentran 5 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 se asignados así:

- 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 EN LA VEREDA LA

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	2 de 15

Tabla 1. Espacios de ambientes de aprendizaje de la IEO Santa María del Río

librería	aula de temas	oratorio	de	bio de	serco	aula	álgebra	terias	itarias	las de	lase	las de	scolar	achas
----------	---------------	----------	----	--------	-------	------	---------	--------	---------	--------	------	--------	--------	-------

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	4 de 15

BALSA DEL MUNICIPIO DE CHÍA PARA GARANTIZAR EL SERVICIO EDUCATIVO DE LOS GRADOS 5 DE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA MARÍA DEL RÍO EN EL MARCO DEL PLAN PILOTO DE BILINGÜISMO, 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 Río, 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,

2.4 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

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

2.5 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

2.5.1.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS

- 1) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en el Municipio de Chía, de acuerdo a las características establecidas en el punto 2.3 ESPECIFICACIONES del Estudio Previo.
- 2) Entregar al Municipio el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes, en donde se especifique estado de conservación de las áreas que integran el inmueble 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) 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) Librar a la entidad 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 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Realizar visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
- 10) 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.
- 11) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 12) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
- 13) Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato por parte de la Entidad Estatal contratante, será aceptado y no existirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.

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

2.5.1.2: OBLIGACIONES GENERALES ARRENDADOR

1. Concertar con el supervisor la fecha de inicio del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato.
2. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra el Municipio, por causa o con ocasión del contrato.
3. Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos.
5. Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
7. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor/interventor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas. Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
8. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
9. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
10. Presentar las facturas y/o cuentas de cobro del canon de arrendamiento, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
11. Tramitar las garantías exigidas por el municipio, cargarlas a SECOP II y dar aviso oportuno y por escrito al supervisor del contrato para que este a su vez informe por correo electrónico a la Oficina de Contratación para su revisión y posterior aprobación de hallarse ajustadas.
12. Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, ley 828 de 2003, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
13. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

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

1. Expedir el registro presupuestal del presente contrato a través de la Dirección Financiera de la Secretaría de Hacienda.
2. Iniciar la ejecución del contrato en la plataforma SECOP II
3. Recibir el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes.
4. Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
5. Pagar al arrendador el canon de arrendamiento a partir de la entrega del inmueble, en la cantidad, forma y oportunidad determinadas en la minuta del contrato respectivo.
6. Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos de los que se haga uso durante la vigencia del contrato.
7. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
8. Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgaste normal del inmueble.
9. Permitir en cualquier tiempo las visitas del arrendador o de sus representantes, previo aviso, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Municipio.
10. Ejercer la vigilancia de la ejecución del contrato por intermedio del supervisor designado.
11. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.



ALCALDIA
MUNICIPAL DE
CHÍA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

3

PÁGINA

6 de 15

12. Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
14. Realizar el pago de las facturas de servicios públicos por el tiempo que dure la ejecución del contrato.
15. Realizar los arreglos que por imprudencia del arrendatario sean ocasionados, sin costo alguno para el arrendador.

2.6 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

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

2.8. PLAZO DE EJECUCIÓN: SEIS (6) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio; previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

El plazo del presente proceso se encuentra sujeto a la disponibilidad presupuesta al momento de adelantar los trámites precontractuales.

2.9 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La supervisión técnica y financiera del presente contrato estará a cargo del director de un técnico de la Dirección administrativa y financiera de la secretaria de Educación, y/o a quien sea designado por parte del mismo o de la Secretaría de Educación.

2.10 PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: De conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 217 del Decreto 019 de 2012 "Decreto Anti-trámites", para los contratos de Prestación de Servicios Profesionales y Prestación de Servicios de Apoyo a la Gestión no será obligatorio la liquidación del contrato; en tal sentido y acogiendo la normatividad vigente para el presente contrato se prescindirá de la liquidación del mismo.

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

3.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN: Contratación Directa, causal de prestación de servicios profesionales, artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015

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 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 EN LA VEREDA LA BALDA DEL MUNICIPIO DE CHÍA 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, 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 EN LA VEREDA LA BALDA DEL MUNICIPIO DE CHÍA 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.	USO: Comercial / Institucional de dos pisos, con zona abierta para descanso	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 ÁREA DE 168 m2	ZONA ABIERTA PARA DESCANSO Y RECREACIÓN DE 200m 2
	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.	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.

Datos principales del inmueble

Código inmueble
4083-M4589455

Barrio común
CENTRO COMERCIAL VIVENZA PLAZA

Antigüedad
Entre 5 y 10 años

Área construida
40 m²

Área privada
40 m²

Valor arriendo
\$1.850.000

Valor administración
\$450.000

REFERENCIA 2



4.000.000 COP\$

 1 Baño

 Carrera 10 & calle 3, chía, cundinamarca, colombia

Se amienda local esquinero en excelente ubicación cuenta con sus servicios de agua y luz.



Características interiores

- Área Útil: 57
- Agua



Características exteriores

- Parque infantil
- Luz



Entorno

- Sobre vía principal
- Cerca de Supermercados / C.Comerciales
- Estrato: 3

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHÍA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	11 de 15

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 notaría 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 **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 16.000.000)** Incluido IVA.

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO ES: NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 96.000.000) incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos en indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACION:

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 se solicitó el preventa y/o cotización al igual que el avalúo comercial a la señor ALVARO CARDOZO CARDO y su apoderada REINA ALCIRA FRANCO, a quien le otorgan poder especial emitido por la notaría segunda (2) de Chía, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato; teniendo en cuenta y que éste es un nuevo proceso de contratación, se da cumplimiento al artículo 19 de la Ley 820 de 2003, donde el arrendador puede determinar el valor del canon ofertado al arrendatario como se determina en el análisis que se muestra a continuación:

AVALUO COMERCIAL	2024	
	VALOR MENSUAL CANON 2024 INCLUIDO IVA	VALOR TOTAL SEIS (6) MESES
2.239.959.117	\$ 16.000.000	\$ 96.000.000

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

Se deja constancia que revisada la oferta de 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 notaría 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: **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 96.000.000)** incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

DESCUENTOS TRIBUTARIOS. La Alcaldía Municipal de Chía efectuará los descuentos de Ley del orden Nacional y Municipal vigentes, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el Contratista a la Entidad y con la actividad objeto del Contrato.

5.1.2. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

Para la suscripción del presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	13 de 15

pagos anticipados.

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

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

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

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

Así mismo se informa que la presente contratación (si) (no) (x) está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado Colombiano, de conformidad por lo dispuesto en el anexo cuarto; lista de excepciones al aplicación de los acuerdos comerciales, numeral cinco el cual señala "los contratos de empleo público y medidas relacionadas", del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente los contratos de prestación de servicios están exceptuados a la publicación de acuerdos comerciales.

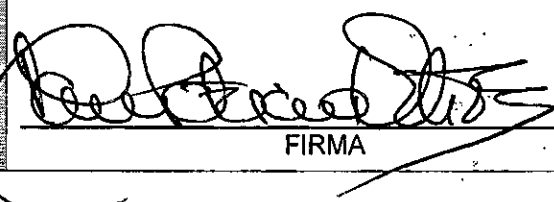
10. ANEXOS

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

CRISTHIAN RAUL CASTAÑEDA VEGA
Director Administrativo y financiero
Elaboró Análisis del Sector y Estudios Previos
REVISÓ Y APROBO

MARIA PATRICIA ORTIZ DE ORTEGA
Secretaria de Educación
SECRETARIA RESPONSABLE


FIRMA


FIRMA