

<b>FECHA DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO</b>	<b>Julio de 2025</b>
<b>RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO</b>	<b>Dirección Administrativa y financiera</b>
<b>NATURALEZA DEL CONTRATO</b>	<b>Arrendamiento</b>
<b>1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN</b>	
<b>DESCRIPCIÓN SUSCINTA DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER</b>	<p>La Constitución Política, entendida como norma suprema y fundamental de la que se desprende toda la normatividad jurídica aplicable en el territorio nacional, ha establecido en su artículo 2 como fin esencial del Estado “Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes (...)”.</p> <p>Que en cumplimiento de lo establecido en la Constitución Política de Colombia, la Ley 136 de 1994 y la demás normatividad vigente, la misión de la Personería Municipal es garantizar los fines del estado social de derecho y en especial el interés público, y dentro de esa tarea ejerce las funciones de defensa, promoción y protección de los derechos humanos; la veeduría permanente al cumplimiento del ordenamiento jurídico en la administración municipal; el ejercicio del ministerio público ante autoridades administrativas y judiciales y la vigilancia de la conducta oficial de los servidores públicos en el ejercicio de la función pública en el ámbito municipal.</p> <p>La ley 136 de 1994 en el Artículo 178, establece que: el Personero ejercerá en el municipio, bajo la dirección suprema del Procurador General de la Nación, las funciones de Ministerio Público, además de las que determinen la Constitución, la Ley y los Acuerdos.</p> <p>Que mediante resolución No. 07 de fecha 17 de Enero de 2024, el Concejo Municipal de Chía RESUELVE: declarar la elección del Doctor DANIEL ALEXANDER MOYANO PEÑA como Personero Municipal de Chía, para el periodo constitucional 2024-2028, iniciando a partir del primero (1) de marzo de 2024, quien en su condición de titular del despacho y Jefe de la Entidad plantea la enorme necesidad de tener unas instalaciones adecuadas que aporten al cumplimiento de los fines misionales de la misma.</p> <p>Las Personerías Municipales deben atender la enorme responsabilidad de: vigilar la actuación de los funcionarios de la administración pública, promover la vigencia y protección de los derechos humanos, actuar en defensa del patrimonio y el interés público, promover la participación ciudadana y el control social sobre la gestión pública, reclamar de las autoridades la protección de la población civil y la atención de las víctimas de la confrontación armada, requerir la asistencia del Estado para aquellas personas y comunidades en graves situaciones de vulnerabilidad, abandono, discriminación o marginalidad social.</p>

Que la Personería Municipal de Chía, adoptó el Plan Estratégico, mediante Resolución No. 077 (mayo 17 de 2024) “Por medio de la cual se adopta el Plan Estratégico de la Personería Municipal de Chía “Somos vigías de tus Derechos”, vigencia 2024-2028”, así mismo mediante resolución No. 009 de 2025 (27 de enero de 2025) se adoptó el Plan de Acción para la vigencia 2025, el cual se fundamenta en el Plan Estratégico y cuenta con tres (03) líneas estratégicas y se basa en la Protección de los Derechos Humanos y la prestación de un buen servicio de cara a la comunidad de Chía, y se fundamenta en la Protección de los Derechos Humanos y la prestación de un buen servicio de cara a la comunidad de Chía, entendiendo así el buen ejercicio de las funciones constitucionales y legales que le han sido asignadas a los Personeros Municipales y bajo la cual la Personería incrementará su cobertura con soluciones digitales, excelente cultura de servicio y una vigilancia estricta a la gestión que realice la Administración Municipal, que permita contribuir con ciudadanos bien informados y empoderados en la Defensa de sus derechos.

En virtud de la alta afluencia de usuarios que requieren a diario los servicios de la Personería, se evidencia la necesidad de contar con espacios suficientes para brindar un ambiente propicio donde se garantice ambientes saludables y de privacidad tanto para la comunidad, como para los funcionarios de la entidad.

La Personería Municipal de Chía, requiere de una infraestructura física necesaria y adecuada para garantizar los servicios de atención al público, que permita cumplir los fines misionales, mencionados con anterioridad; es de anotar que no solo es importante contar con una infraestructura física, sino que ésta debe garantizar al usuario una serie de condiciones importantes como una ubicación adecuada y central, que permita una atención institucional integral, fácil acceso a las diferentes dependencias de la entidad, garantizando plena movilidad y el distanciamiento social dentro de las instalaciones tanto para los usuarios como para los funcionarios; se resalta la importancia de espacios que garanticen el acceso a nuestros servicios para grupos poblacionales en situación de discapacidad, población de adulto mayor, madres gestantes, así como la garantía de condiciones óptimas para los funcionarios de la entidad en materia de salud, distanciamiento y seguridad en el trabajo, facilitando puestos de trabajo adecuados, con el espacio suficiente entre cada uno proporcionando aireación, ventilación, luminosidad, zonas de espera, y una cantidad de baños suficiente para el número de usuarios internos y externos que a diario se encuentran en la Personería.

En tal sentido las condiciones del inmueble y áreas de trabajo deben corresponder a unas características específicas como lo son:

1. Áreas para servicio de 35 a 40 puestos de trabajo donde se pueda establecer una distancia entre puesto y puesto mínima de un (1) metro, para garantizar la privacidad de los temas a tratar con los diferentes usuarios que se acercan a la Entidad.
2. Un predio que cuente con accesos peatonales y vehiculares.

3. Ubicación dentro del perímetro urbano del municipio de Chía.
4. Que tenga vías de acceso y transporte público.
5. Cercano a la administración central municipal y al parque principal Santander.
6. Que garantice la movilidad y el ingreso a las instalaciones a grupos poblacionales como situación de discapacidad, población de adulto mayor, madres gestantes, entre otros.
7. Que garantice condiciones óptimas para los funcionarios de la entidad en materia de seguridad y salud en el trabajo.
8. Ventilación e iluminación adecuadas para el trabajo.
9. 20 espacios de parqueo.
10. Espacio adecuado para realizar audiencias de conciliación y audiencias de procesos disciplinarios.
11. Zonas de espera adecuadas para el bienestar de los usuarios como de los funcionarios de atención al usuario y auxiliares administrativos.
12. El predio deberá contar con servicios públicos esenciales alcantarillado, teléfono, luz y agua.
13. Que cuente con 6 a 8 baterías de baños
14. Espacio para cocina.
15. Espacios que garanticen el bienestar de los funcionarios como zonas para almorzar y tener pausas activas.
16. Área para funcionamiento del despacho y su secretario ejecutivo.

En consecuencia, se hace necesario y oportuno efectuar la contratación para el arrendamiento de un inmueble que reúna las características y condiciones requeridas y señaladas anteriormente; en esta proyección se efectuó como soporte a los estudios previos la consulta de condiciones del sector y del mercado de inmuebles en oferta de arrendamiento que pudiesen ser utilizados para uso institucional, con ubicación próxima al parque principal del Municipio de Chía y a la Alcaldía. Se resalta que el contrato vigente tiene un plazo de ejecución hasta el 31 de julio de 2025, lo cual por la imperiosa necesidad del servicio y para dar cumplimiento a los fines misionales de la entidad, es procedente y necesario llevar a cabo el presente proceso de contratación.

La Personería Municipal de Chía cuenta con el Plan de adquisición de bienes y de Servicios y el presupuesto para atender esta contratación.

## 2. OBJETO A CONTRATAR

### DESCRIPCIÓN DEL OBJETO

Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.

**2.1**  
**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR**

Para el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía el inmueble deberá corresponder a la siguiente infraestructura y servicios conexos, así:

1. Áreas para servicio de 35 a 40 puestos de trabajo donde se pueda establecer una distancia entre puesto y puesto mínima de un (1) metro con el fin de garantizar la privacidad de los temas a tratar con los diferentes usuarios que se acercan a la Personería.
2. Un predio que cuente con accesos peatonales y vehiculares.
3. Ubicación dentro del perímetro urbano del municipio de Chía.
4. Que tenga vías de acceso y transporte público.
5. Cercano a la administración central municipal y al parque principal Santander.
6. Que garantice la movilidad y el ingreso a las instalaciones a grupos poblacionales como situación de discapacidad, población de adulto mayor, madres gestantes, entre otros.
7. Que garantice condiciones óptimas para los funcionarios de la entidad en materia de seguridad y salud en el trabajo.
8. Ventilación e iluminación adecuadas para el trabajo.
9. 20 zonas de parqueo.
10. Zonas de espera adecuadas para el bienestar de los usuarios como de los funcionarios de atención al usuario y auxiliares administrativos.
11. Espacio adecuado para realizar audiencias de conciliación y audiencias de procesos disciplinarios.
12. El predio deberá contar con servicios públicos esenciales alcantarillado, teléfono, luz y agua.
13. Que cuente con 6 a 8 baterías de baños
14. Espacio para cocina.
15. Espacios que garanticen el bienestar de los funcionarios como zonas para almorzar y tener pausas activas.
16. Área para funcionamiento del despacho y su secretaria ejecutiva.
17. El arrendador deberá garantizar la realización de la poda del prado de forma mensual, así como el mantenimiento de jardinería.
18. Responder por sus actos u omisiones en ejecución del contrato cuando por ello cause perjuicios a la Personería Municipal de Chía o a terceros.
19. Suscribir oportunamente el acta de inicio y el acta de terminación del contrato, conjuntamente con el supervisor del mismo.
20. Cumplir con las Obligaciones contractuales, teniendo en cuenta lo señalado en la minuta que para el efecto se suscribirá.
21. Las demás que sean asignadas por el supervisor conforme al objeto del contrato
22. Las contenidas en la ley 80 de 1993 referentes a sus derechos y deberes.

<p><b>2.2 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y VIGENCIA</b></p>	<p>El término de ejecución del contrato será de SEIS (06) MESES, contados a partir de la firma del acta de inicio.</p>
<p><b>2.3 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO</b></p>	<p>Municipio de Chía Cundinamarca área urbana, en el lugar del inmueble. Carrera 11 No. 17-50.</p>
<p><b>2.4 OBLIGACIONES ESENCIALES DEL CONTRATISTA</b></p>	<p>EL ARRENDADOR, además de las obligaciones generales reguladas por las normas vigentes sobre la materia cumplirá con las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hacer entrega real y material del inmueble, mediante acta de entrega del bien objeto del arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.</li> <li>2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato.</li> <li>3. Permitir el uso y goce pacífico del bien inmueble arrendado.</li> <li>4. Realizar las reparaciones necesarias originadas por fallas estructurales o vicios ocultos del inmueble, en el instante en que el supervisor informe acerca de alguna situación con anomalía.</li> <li>5. Realizar el mantenimiento de la zonas verdes y jardinería una vez al mes.</li> <li>6. Expedir la factura o cuenta de cobro para la cancelación de la cuota mensual respectiva.</li> <li>7. Subir de forma mensual a la plataforma del SECOP II la cuenta de cobro o factura, junto con los soportes de pago de seguridad social.</li> </ol>
<p><b>2.5 OBLIGACIONES ESENCIALES DE LA PERSONERIA</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Además de las obligaciones generales reguladas por las normas vigentes sobre la materia cumplirá con las siguientes:</li> <li>2. Pagar el precio del arrendamiento dentro del plazo y en el lugar estipulado en el presente contrato.</li> <li>3. Cuidar el inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento, en caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble, o a su propia culpa, el arrendatario deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.</li> <li>4. Pagar a tiempo los servicios de agua, energía y teléfono, cosas o usos conexos y adicionales, así como las expensas comunes en los casos en que haya lugar</li> <li>5. Las obligaciones consagradas para los ARRENDATARIOS en el Capítulo III Título XXVI, Libro 4 del Código Civil, Código de Comercio y demás normas concordantes.</li> <li>6. Abstenerse de guardar sustancias explosivas o perjudiciales para la conservación, seguridad o higiene del inmueble.</li> <li>7. Abstenerse de realizar actividades prohibidas por las leyes y las buenas costumbres.</li> </ol>

<p><b>2.6 PLAZO PARA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO</b></p>	<p>El plazo para la liquidación del contrato será dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación</p>
<p><b>2.7 MODALIDAD DE SELECCIÓN QUE SE PRETENDE ADELANTAR Y SU FUNDAMENTO JURIDICO</b></p>	<p>El sector de prestación de arrendamiento de bienes inmuebles objeto del presente análisis de mercado se registrará en todas sus partes por los términos del código de comercio y demás normas concordantes vigentes y en especial por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 el cual expresa:</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad estatal requiere el inmueble.</li> <li>2. Analizar y comprar 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.</li> </ol> <p>Por su parte, el literal i). Numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las entidades estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.</p> <p>Se resalta que en forma excepcional las entidades Estatales pueden arrendar sus inmuebles, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública y cuando dicha destinación no es posible, entregar su administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos en normas generales aplicables.</p>
<p><b>2.8 LA SUPERVISIÓN QUE RESULTE DEL CONTRATO QUE SE SUSCRIBIRÁ SERÁ REALIZADA POR</b></p>	<p>Nombre del funcionario: El designado por el Personero Municipal</p> <p>Cargo: El designado por el Personero Municipal</p>

### 3. DESCRIPCIÓN FINANCIERA

**3.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO ANALISIS DEL MERCADO Y DEL SECTOR**

#### CLASIFICACIÓN UNSPSC

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.3. de Decreto No. 1082 de 2015, se procede a indicar la descripción técnica del servicio a contratar de acuerdo con el clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas para la estandarización UNSPSC, de la siguiente manera:

Clasificación y codificación del servicio: UNSPSC			
Segmento - Producto	Código – Familia	Código – Clase	Código
80000000	80130000	80131500	80131502
<b>Nombre de producto:</b> Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales			

#### COTIZACIONES

Para el presente proceso se realizó solicitud al Municipio de Chía, dirigida al IDUVI el día 10 de julio de 2025, con la finalidad de conocer si se puede asignar algún inmueble de propiedad del municipio, para la sede de la Personería, donde en la respuesta que se recibió por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, Vivienda Y Gestión Territorial de Chía manifiestan que *“una vez revisado el inventario de bienes fiscales de propiedad del municipio, el mismo no dispone de un inmueble con construcción diferente a los predios dispuestos para el desarrollo del Centro Administrativo Municipal CAM, que por sus dimensiones y/o características reúna los requerimientos por usted expuestos para el funcionamiento del ministerio Publico. Por otra parte, el instituto no cuenta con la información contractual relacionada con las prórrogas de funcionamiento del Centro Administrativo Municipal CAM, el cual aún se encuentra en proceso constructivo (...)”*.

Así mismo se realizó consulta a través de la página web de inmobiliarias de inmuebles con ubicación central del municipio con facilidades de acceso y área a suficiente para la prestación del servicio, de las cuales se cuenta con 3 cotizaciones.

1. Código inmueble 17265-M5200508. Oficinas desde 500 m2 en renta, muy cerca de vías principales como la autopista norte. Valor arriendo \$35.000.000. Características: Edificio con terraza, Edificio con auditorio, Edificio con gimnasio, Baterías de baño independientes, Ascensor, Seguridad 24/7 Parquaderos 2.
2. Código inmueble 376-4535. Gran oportunidad oficina para estrenar en Chía excelente proyecto con ubicación estratégica sobre vía principal cerca al Centro Comercial Fontanar zona residencial colegios y universidades Diferentes tipos de uso como consultorios

u oficinas, cuenta con 1 baño. Valor arriendo \$26.000.000. Valor administración \$4.000.000. Área construida 400 m<sup>2</sup>.

- Código inmueble 3774-M4712166, Área construida 282 m<sup>2</sup>. Valor arriendo \$38.000.000 Valor administración \$5.436.458. LOCAL EN ARRIENDO CHIA. En cuanto a la oferta de arrendamiento, el centro comercial dispone de un local disponible para arriendo con un área de 282 m<sup>2</sup>. Este espacio puede ser ideal para negocios que busquen un punto de alta afluencia de clientes, en un entorno que combina lo comercial y lo natural.

Así mismo se solicitó cotización a la arrendadora del inmueble donde actualmente funcionan las instalaciones de la Personería Municipal de Chía, quien efectuó la siguiente propuesta:

Inmueble de 407,00 m<sup>2</sup> por valor de \$ 14.300.000 de canon de arrendamiento, ubicado en la carrera 11 No. 17-50, cuenta con 6 baños, 20 zonas de parqueo, espacio para sala de juntas, adecuado lugar para el archivo, espacio adecuado para realizar audiencias de conciliación y audiencias de procesos disciplinarios, cocina y espacios amplios para oficinas.

#### **ADQUISICIONES MEDIANTE PROCESOS DE SELECCIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES:**

Con el fin de identificar el tipo de entidades públicas que han demandado igualmente servicios, bajo la modalidad de procesos de contratación directa, se realizó consulta en el Sistema electrónico de contratación Pública — SECOP II:

AÑO	CONTRATO	OBJETO	VALOR	ENTIDAD	PLAZO DE EJECUCIÓN
2025	CMT-CD-013-2025	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7 A NO 4B 50 DEL MUNICIPIO DE TOCANCIPA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE TOCANCIPA.	\$ 48.267.846	CONCEJO DE TOCANCIPA	327 Días
2025	110-05-10-001-2025	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO, UBICADO EN LA CARRERA 5 NO. 104161 DEL MUNICIPIO DE COTA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA MUNICIPAL	\$ 283.631.400	PERSONERIA DE COTA	354 Días
2025	PMF-007-2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERIA MUNICIPAL DE FACATATIVA.	\$ 30.600.000	ALCALDÍA DE FACATATIVA	180 Días

Así mismo también se toma como referencia contrataciones similares realizadas por la entidad en vigencias anteriores:

CTO	OBJETO	VALOR	AÑO	PLAZO DE EJECUCIÓN
013-2025	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 85,800,000	2025	6 Meses
034-2024	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 50.594.048	2024	4 Meses
012-2024	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$ 75.891.072	2024	6 Meses
013-2023	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para las instalaciones y el funcionamiento de la Personería Municipal de Chía.	\$121.038.400	2023	14 Meses
CA-010-2022	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para el funcionamiento e instalaciones de la Personería Municipal de Chía.	\$128.400.000	2022	12 Meses
CA-08-2021	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía para el funcionamiento e instalaciones de la personería del municipal de Chía	113,300,000	2021	11 Meses
CA-013-2020	Arrendamiento de un bien inmueble, ubicado en el perímetro urbano del municipio de Chía, para el funcionamiento e instalaciones de la Personería Municipal de Chía	90,000,000	2020	9 Meses
CPS-025 DE 2019	Arrendamiento de un bien inmueble urbano ubicado en la calle 13 #10-46 locales 101, 103, 104 y 105 centro comercial e institucional Bochica del municipio de Chía, para el funcionamiento de la personería municipal	\$ 41,707,500	2019	6 Meses

El monto o presupuesto estimado mensual será de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.300.000,00).

Desglose del valor estimado:

DESCRIPCION	VALOR
Plazo de Ejecución	SEIS (06) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio
Pago Mensual	CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.300.000,00).

	<p>Valor Total del Contrato OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOOS MIL PESOS M/CTE. (85.800.000,00-).</p>
<p><b>4. PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO Y DISPONIBILIDAD</b></p>	<p>La Personería Municipal de Chía cuenta con el presupuesto para la vigencia 2025, para lo cual la secretaria de Hacienda del Municipio expidió el correspondiente certificado de disponibilidad Presupuestal No. 2025001468 de fecha 03 de julio del 2025, por valor de OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (85.800.000,00-), con cargo al Rubro No. 2.1.122.1.2.02.02.007 denominado servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios; servicios de arrendamiento y leasing.</p> <p>Dentro del presupuesto oficial estimado se incluirán los siguientes impuestos y descuentos que realiza el Municipio, los cuales deben ser tenidos en cuenta en la propuesta; junto con los costos administrativos y operativos.</p> <p>ICA (7 %) Retención en la Fuente para Servicios (3,5 %) Fondo gerontológico (3 %) Retención IVA (15 %) Estampilla pro cultura (2%) Tasa pro deporte y recreación (2,5%)</p> <p>Los valores enunciados pueden variar en cualquier momento, y se aplicaran los que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago.</p>
<p><b>5. FORMA DE PAGO</b></p>	<p>El valor del contrato se cancelará de forma anticipada, en SEIS (06) pagos mensuales por valor cada uno de CATORCE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$14.300.000,00), para un total OCHENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOOS MIL PESOS M/CTE. (85.800.000,00-), previa publicación de cuenta de cobro o factura y pago de parafiscales en el SECOP II, para que el supervisor del contrato pueda expedir la certificación de cumplimiento. Los cuáles serán cancelados de forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes. El pago de los consumos de servicios públicos, estarán a cargo de la Personería y no se incluyen en el canon de arrendamiento.</p> <p>En caso de prorrogarse el contrato y siempre que haya transcurrido un año de ejecución del mismo, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, lo que implica que depende de la voluntad de las partes y nunca podrá ser superior al Índice de Precios al Consumidor establecido por el gobierno nacional para el año fiscal inmediatamente anterior al de cumplimiento, renovación o prórroga del contrato.</p>
<p><b>6. LUGAR Y FORMA DE ENTREGA</b></p>	<p>La propuesta deberá ser presentada en la plataforma de SECOP II <a href="https://colombiacompra.gov.co/secop-ii">https://colombiacompra.gov.co/secop-ii</a>, junto con los documentos</p>

**LA PROPUESTA** requeridos para dicha contratación.

**7. BASES PARA LA EVALUACION POSTERIOR DE LA PROPUESTA**

**JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE VERIFICACION**

**7.1 REQUISITOS Y FACTORES DE VERIFICACION POSTERIOR DE LA PROPUESTA**

El sector de arrendamiento de bienes inmuebles objeto del presente análisis de mercado se registrará en todas sus partes por los términos del código de comercio y demás normas concordantes vigentes y en especial por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

La Entidad igualmente requiere del Proponente:

1. Certificado de Existencia y representación Legal si es persona jurídica.
2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del arrendatario si es persona natural.
3. Certificado de Antecedentes Fiscales, expedido por la Contraloría General de la República, vigente a la presentación de la propuesta de la persona jurídica y/o persona natural.
4. Registro único tributario actualizado – RUT.
5. Certificado de Antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación vigente a la presentación de la propuesta.
6. Certificado de Antecedentes Judiciales del representante legal de la Persona Jurídica o de la persona natural, vigente
7. Certificado de Antecedentes de Medidas correctivas
8. Declaración juramentada de bienes y rentas, Formato único del Departamento Administrativo de la Función Pública.
9. Certificado de antecedentes judiciales, emitido por la Policía Nacional de Colombia.
10. Hoja de Vida ([www.dafp.gov.co](http://www.dafp.gov.co)) de la persona natural o de persona jurídica
11. Fotocopia de la libreta militar (Varones)
12. Compromiso anticorrupción.
13. Certificación de no encontrarse incurso de causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar.
14. Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria del predio con fecha de expedición no mayor a tres (3) meses.
15. Certificación de pagos al régimen de seguridad social.
16. Si es a través de Entidad Inmobiliaria fotocopia del contrato de Administración o poder correspondiente.
17. Certificación o recibo de pago del impuesto predial del inmueble a la fecha de celebración del contrato.
18. Formato de autorización de protección de datos personales.
19. Certificación bancaria.
20. Avalúo comercial.
21. Paz y salvo para contrato de arrendamiento, expedido por la Secretaría de Hacienda del Municipio.

Por parte de la Personería:

1. Estudios previos de oportunidad y conveniencia para contratar
2. Certificado de Disponibilidad presupuestal.

3. Estudio del mercado.
4. Resolución que justifica la contratación directa.
5. Verificación de Antecedentes Judiciales de la persona natural, o persona jurídica y del representante legal Vigente a la presentación de la propuesta.

**8. ANALISIS DEL RIESGO**

**MATRIZ DE RIESGOS**

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISIÓN	
														COMO SE REALIZA EL MONITOREO	PERIODICIDAD ¿CUANDO?
1	General	Externa	Ejecución	Económico	Cambios en las condiciones como regulación o comportamiento del mercado	Rompiamiento del equilibrio económico del contrato	3	2 Bajo	2	Bajo	Entidad	Seguimiento de las condiciones económicas externas que puede afectar el equilibrio económico del contrato	Bajo	Revisión periódica de las condiciones económicas de la ejecución del contrato	Durante la etapa de ejecución
2	Específica	Externa	Ejecución	Operacional	La calidad o la oportunidad de entrega de los bienes no corresponde a la solicitud a en el contrato	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	3	4 Probable	4	Alto	Contratista	Supervisión y comunicación continua en la ejecución del contrato	Medio	Revisión de las condiciones de ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
3	Específica	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento parcial o total en la ejecución o cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales	Paralización temporal o definitiva de la ejecución contractual	3	4 Probable	4	Alto	Contratista	Supervisión y comunicación continua en la ejecución del contrato	Medio	Revisión de las condiciones de ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato

<b>9. GARANTIAS Y AMPAROS PARA CONTRATACION</b>	<b>AMPAROS</b>	<b>SUFICIENCIA</b>
	<b>CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.</b>	El amparo de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y por cuatro (4) meses más. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el veinte por ciento (20%) del valor del contrato.
	<p>En el evento que el contrato requiera de adición en tiempo o valor o sea objeto de suspensión el contratista se obliga a efectuar igualmente el ajuste en valor o tiempo a la póliza única inicialmente constituida.</p> <p>La garantía requiere de la aprobación por parte de la Personería de manera previa a la ejecución del contrato.</p> <p><b>SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS</b></p> <p>Para la solución de controversias se acudirá a los mecanismos de conciliación, transacción o de arreglo directo.</p>	
<b>10. ACUERDO COMERCIAL</b>	La presente contratación no se encuentra regulada por acuerdo comercial vigente de conformidad con el Decreto 1082 de 2015	
<b>11. ANEXOS PREVIOS A LA CONTRATACION</b>	Resolución que justifica la contratación directa, para la ejecución del objeto contractual. Certificado de disponibilidad presupuestal Propuesta Análisis del sector	

Elaboró: Ximena Aldana Caviedes - Profesional Universitario Contratación  
 Revisó: Diana Tibaquichá Martínez – Dir Adm. Y financiero  
 Aprobó: Daniel Alexander Moyano Peña – Personero Municipal

TRD - 111-8-1