

 ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	1 de 15

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los Principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	FEBRERO 2025
Secretaría que elabora el estudio:	SECRETARÍA GENERAL-DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO Y SUS DIRECCIONES, Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.	
Conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones" En este sentido, las entidades territoriales deben observar y cumplir los fines del Estado, conforme lo consagra el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia. En consideración, el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece que le corresponde al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, "prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes". El Artículo 315 de la Constitución Política, indica que corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Que la alcaldía municipal en aras de dar cumplimiento de sus fines misionales, debe continuar con la prestación de sus servicios y atención a la ciudadanía, salvaguardando la salud de sus funcionarios y comunidad en general. Por tanto, se requiere contar con espacios suficientes y adecuados, garantizando el distanciamiento social. En la actualidad el Municipio de Chía, no cuenta con suficientes bienes inmuebles para ubicar a los funcionarios adscritos a la Secretaría de Gobierno y sus direcciones, y otras dependencias. Así mismo, se debe contar con espacios, para el cumplimiento de obligaciones de los convenios de cooperación a suscritos con la Superintendencia de Industria y Comercio (Casa del Consumidor) con el convenio No 1326 de 2021, con la modificación 1 del 20 de mayo de 2022, modificado el 8 de junio de 2023, dando como nuevo plazo de ejecución hasta el 31 de Diciembre de 2027 bajo el objeto, " Aunar esfuerzos y recursos económicos, técnicos y logísticos para poner en funcionamiento y mantener en plena operatividad una (1) CASA DEL CONSUMIDOR en el Municipio de Chía, Cundinamarca, al servicio de la comunidad en general y de los consumidores de bienes y servicios del Municipio", incluye oficina digital de la Superintendencia de Servicios Públicos, donde queda estipulado que el Municipio se compromete a suministrar un inmueble o espacio adecuado para el funcionamiento de los entes anteriormente nombrados, con el propósito de realizar acciones conjuntas con el fin de aunar esfuerzos y así contribuir a la materialización de sus funciones misionales, generando una atención oportuna en beneficio de la comunidad del municipio de Chía. Es de resaltar, que actualmente se encuentra en ejecución la obra de construcción del Centro Administrativo Municipal (CAM), con un avance del 95%, con el cual se busca centralizar todas las dependencias del nivel central del municipio, con el fin de garantizar un servicio adecuado y una oportuna atención a los ciudadanos del municipio, disminuyendo desplazamientos y acercando a la comunidad a la administración. La obra en mención tiene fecha estimada de entrega y de funcionamiento para el 30 de junio de 2025. Sin embargo, hasta tanto, se entregue la citada obra a satisfacción y adecuada, el municipio requiere de espacios físicos adicionales para la ubicación de sus funcionarios y así seguir cumpliendo con las actividades programadas y el normal funcionamiento de la administración y del convenio interadministrativo de las Super intendencias ya nombradas. Por ende, para el futuro contrato de arrendamiento se determina viable un plazo de ejecución inicial de 4 meses. En virtud de lo anterior, y dado que no existe la infraestructura necesaria para la ubicación y funcionamiento de varias dependencias de la Administración Central y cumplimiento de obligaciones, derivadas de convenios de cooperación, se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, que cuente con un inmueble con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y se encuentre ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía, a fin de prestar un servicio eficiente a los ciudadanos, a su vez propiciar a los funcionarios y contratistas ambientes de trabajo en condiciones dignas, para que puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados, , en procura de minimizar los impactos que pueda llegar a ocasionar el hecho de no contar con la prestación de los servicios a cargo de la entidad, por lo que se requiere un lugar que cuente con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y que se encuentre ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía. Las necesidades identificadas anteriormente, se encuentran incluidas dentro del Plan Anual de Adquisiciones 2025 de	

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

recursos , la Secretaría de Gobierno quien supervisa el convenio de la casa del consumidor, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes para la ubicación de las dependencias y oficinas ya nombradas, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el centro urbano del municipio de Chía identificado con la nomenclatura Calle 10ª No. 10-07, 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.

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.
- 3) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos en buen estado de conservación y servicio, para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
- 4) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la 10ª No. 10-07 zona centro en el municipio de chía, al día siguiente de la firma del contrato, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio.
- 5) Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
- 6) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
- 7) Otorgarle al Municipio un plazo 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.
- 8) Permitir a la administración municipal realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad del servicio de la entidad.
- 9) Realizar las reparaciones estructurales y locativas necesarias de forma inmediata al inmueble objeto del contrato, que se originen por hechos de caso fortuito, fuerza mayor y/o de la mala calidad del inmueble arrendado; si fuere el caso, para asegurar su uso sin restricciones.
- 10) Realizar todas las reparaciones necesarias y de uso al inmueble arrendado que afecten la perfecta ejecución del objeto contractual y la salud de quienes hacen uso de este inmueble.
- 11) Realizar visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
- 12) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas las áreas que lo integran.

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 en trabamientos.
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

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

las obligaciones aquí establecidas. Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.

- Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
- Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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:

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

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

2.7 TIPO DE CONTRATO: ARRENDAMIENTO

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el inmueble ubicado en Calle 10ª No. 10-07 del Municipio de Chía.

2.8 PLAZO DE EJECUCIÓN: CUATRO (4) MESES, contados a partir de la suscripción del inicio en la plataforma del SECOPII, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.9 SUPERVISOR DEL CONTRATO: La supervisión y financiera y técnica del presente contrato estará a cargo del Director de la Dirección de Servicios Administrativos y/o a quien sea designado por parte del mismo o de la Secretaría General.

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-tramites"; 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 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.

3.1 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 " 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 Gobierno y sus Direcciones y los convenios de cooperación suscritos entre el municipio de Chía y la Superintendencia de Industria y comercio.

En consecuencia, el arrendamiento que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, por lo que, se justifica la contratación directa.

4. ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, el municipio realizó el presente análisis. sobre la necesidad de contratar el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO Y SUS DIRECCIONES, Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- 1. La Administración Municipal no dispone en la actualidad de instalaciones habilitadas y adecuadas para el correcto funcionamiento de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y SUS DIRECCIONES, Y DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE LLEGUEN A REQUERIR; se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas anteriormente nombradas.
- 2. La solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la Entidad suscribe un contrato de

 ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	3
		PÁGINA	7 de 15

2022	594-2022		RITO WILMER MELO CANO	SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ACCIÓN COMUNITARIA, OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES (TIC), OFICINA ASESORA DE COMUNICACIÓN, PRENSA Y PROTOCOLO, DIRECCIÓN DE ACCION SOCIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$ 470.649.611	
2023	324-2023	DIRECTA	RITO WILMER MELO CANO	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO, SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y ACCIÓN COMUNITARIA, OFICINA DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES (TIC), OFICINA ASESORA DE COMUNICACIÓN, PRENSA Y PROTOCOLO, DIRECCIÓN DE ACCION SOCIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	\$ 419.550.509	10 MESES Y 12 DIAS
2024	CO1.PCCNTR. 5955803	DIRECTA	INVERSIONE S GOMEZ CASTRO SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHÍA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE JUSTICIA CENTRO, INSPECCIONES DE POLICIA III, IV, V, VI Y LAS COMISARIAS DE FAMILIA III Y IV DEL MUNICIPIO DE CHIA Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN.	\$260.000.000	5 Meses
2024	CO1.PCCNTR. 5821296	DIRECTA	DAVAN	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, OFICINA DEL BANCO DE EMPLEO, DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	\$ 350.000.000	5 Meses

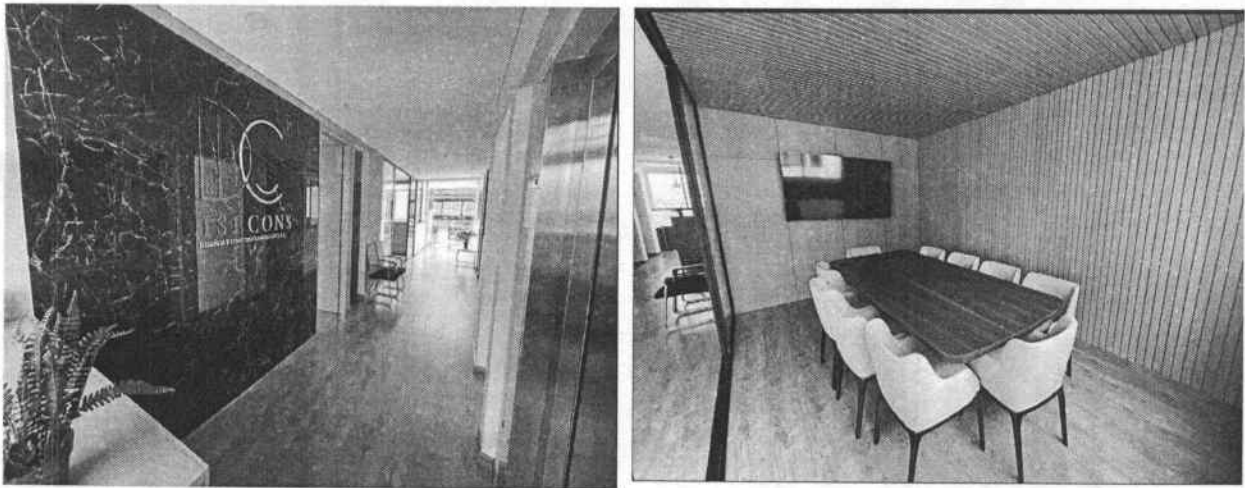
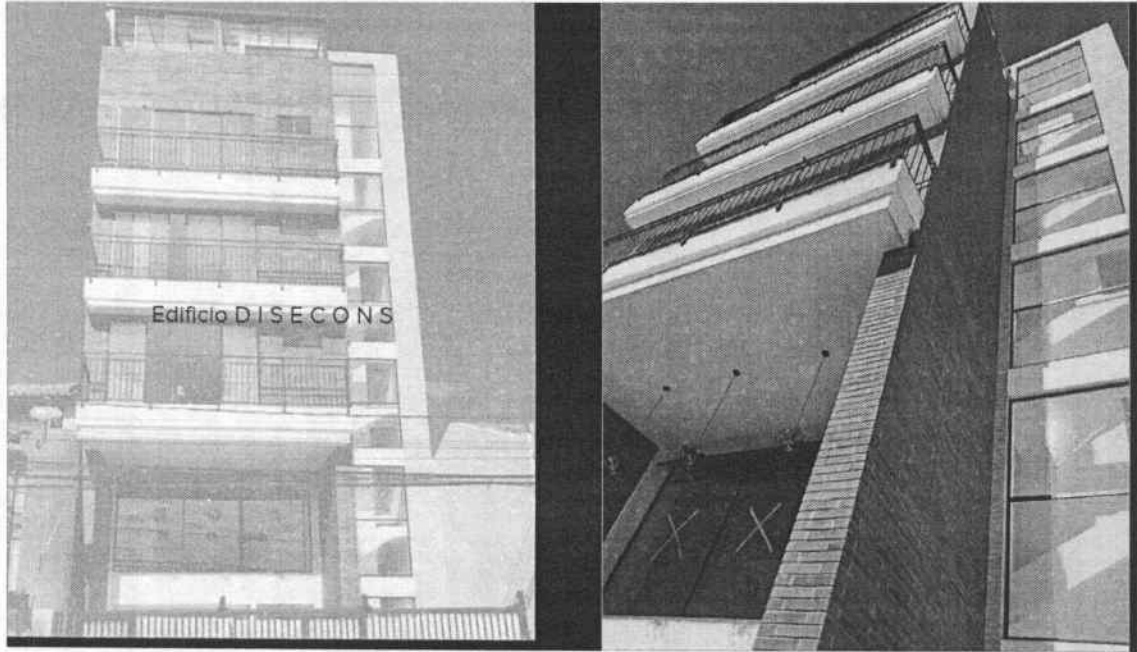
En este análisis encontramos, que durante los últimos años la alcaldía realizo más de 5 contratos con objeto similar y con elementos con características similares.

De acuerdo con el alcance que tuvieron estos contratos, se pudo constatar que en los contratos se adquirieron elementos de las mismas características.

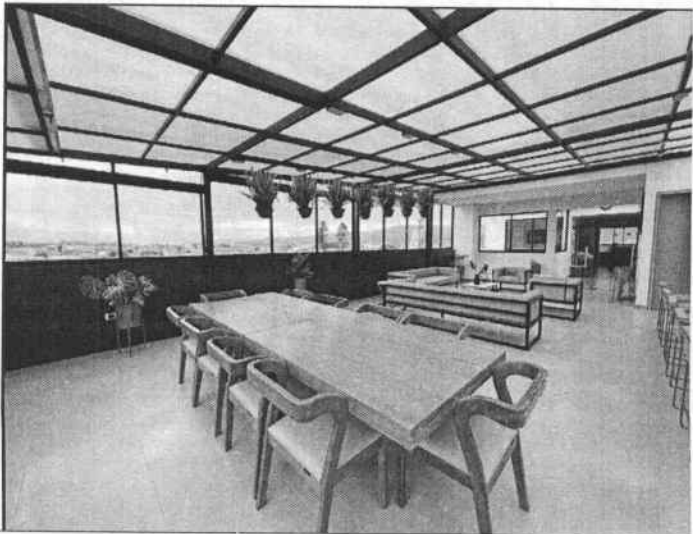
4.1. ESTUDIO DEL MERCADO

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

REFERENCIA 1



REFERENCIA 2





ALCALDIA
MUNICIPAL DE
CHIA

GESTIÓN EN CONTRATACIÓN

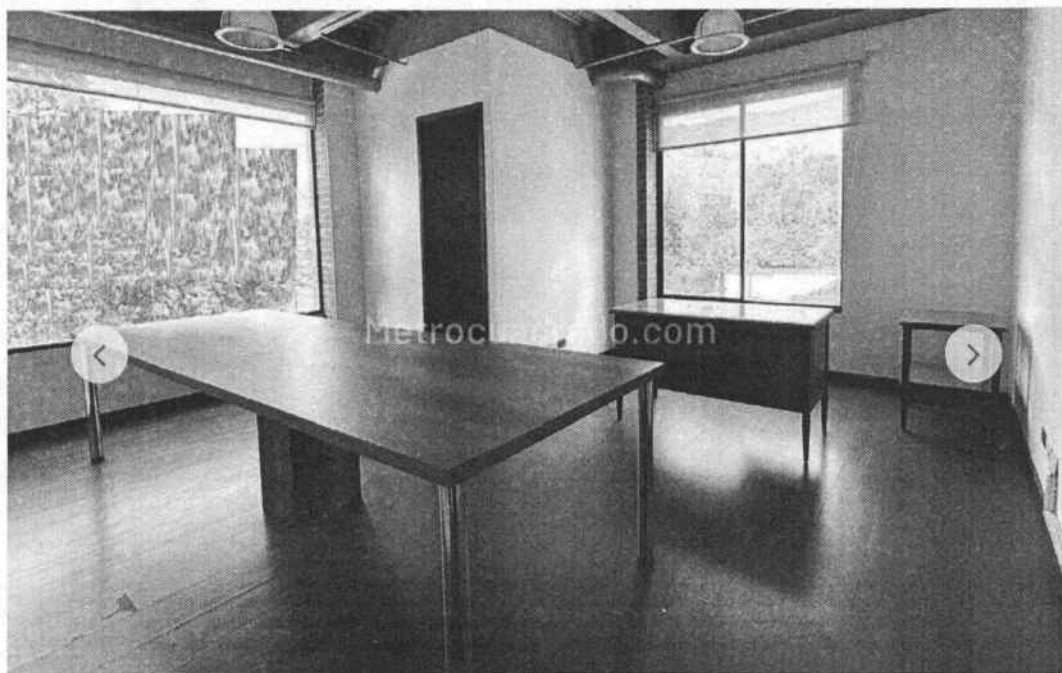
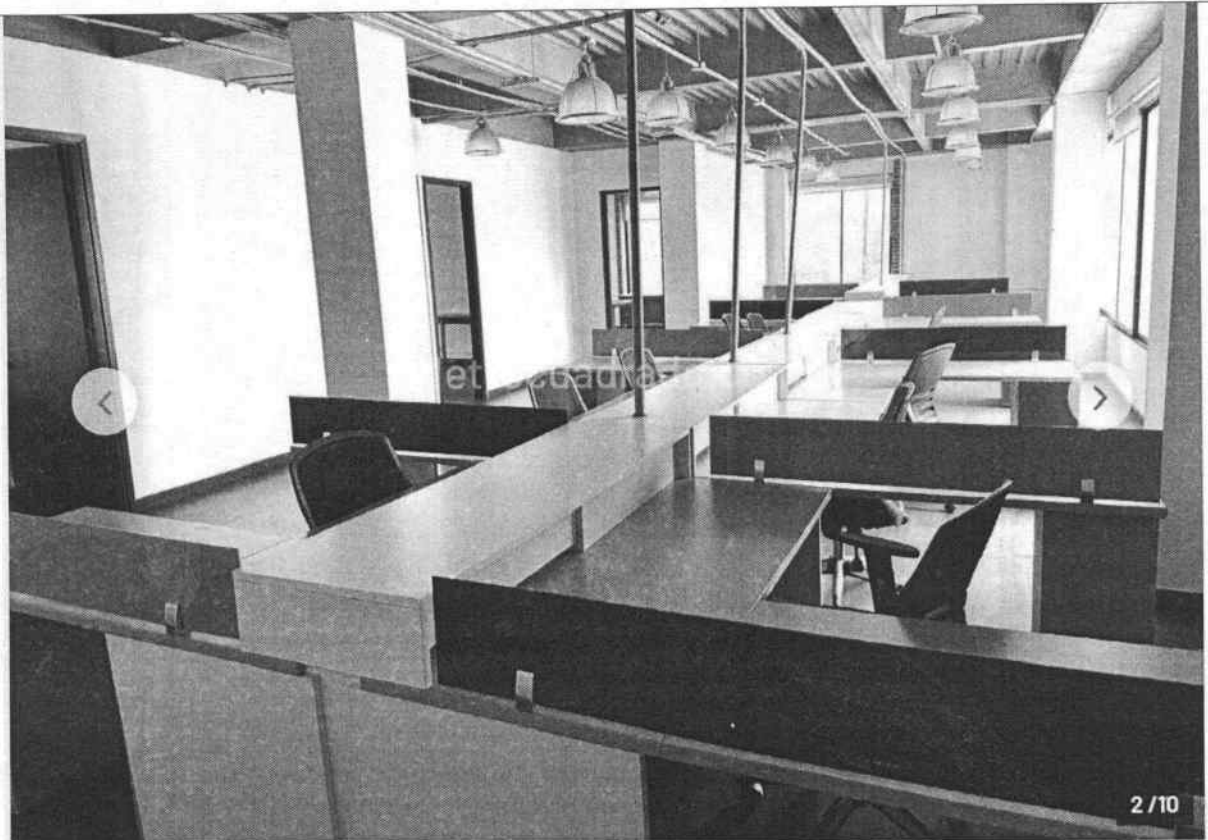
ESTUDIOS PREVIOS Y DOCUMENTO PREVIO Y ANALISIS
DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

CÓDIGO

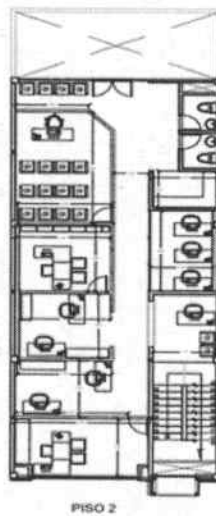
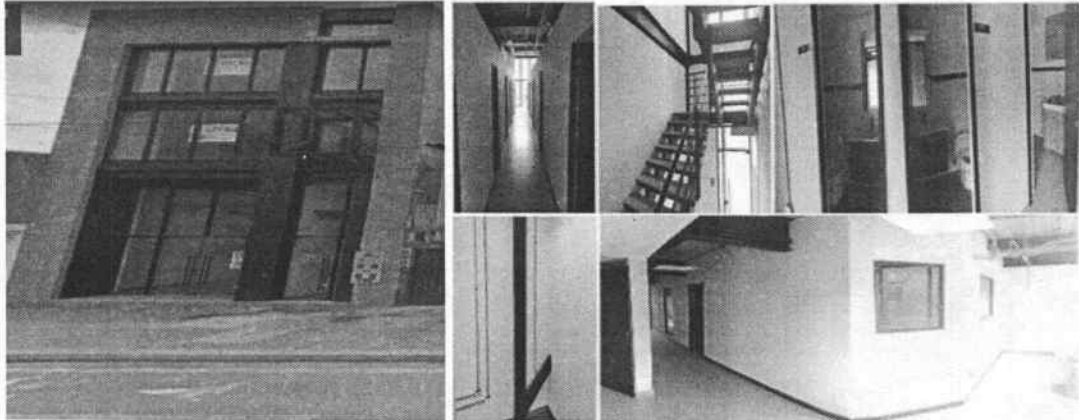
3

PÁGINA

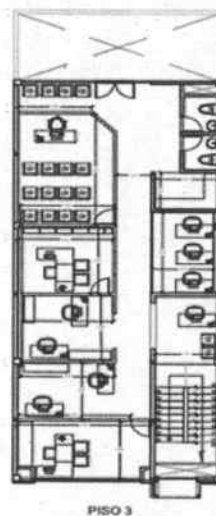
9 de 15



REFERENCIA 4



PISO 2



PISO 3

La entidad solicitó preventa y avalúo comercial del bien inmueble ubicado en calle 10 N° 10-07, descrito en la escritura pública N° 368 del 28 de marzo de 2008 de la Notaria Segunda de Chía, con la matrícula inmobiliaria 50N-571048 y la cédula catastral 01-00-0032-0008-000 y con los siguientes linderos: POR EL NORTE: En extensión de 7.33 mtrs, antes con solar de la casa cural de Chía, calle publica al medio, hoy terrenos de Soledad Bueno. POR EL SUR: En extensión de 7.39 mtrs, antes con el lote numero dos (2), del mismo plano, hoy terrenos de Soledad Bueno. POR EL ORIENTE: Antes con el lote número tres (3) del mismo plano, hoy terrenos de Anita Gracia de Castro, extensión de 50.50 mtrs. POR EL OCCIDENT: En extensión de 20.50 mtrs, antes con el lote número 5 del mismo plano y solar, hoy propiedad de la señora Soledad Bueno.

El propietario del predio presentó el valor de la oferta que corresponde a \$ 23.000.000 teniendo como resultado el valor del metro cuadrado en \$ 59.740, adicional con la información recopilada anteriormente, se realiza el siguiente cuadro comparativo con otros inmuebles para determinar el valor del metro cuadrado:

De acuerdo con lo expuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto único Reglamentario 1082 de 2015, con respecto al numeral 1. Se verificó las condiciones del mercado inmobiliario en el Municipio de Chía, zona urbana por medio del avalúo comercial con el fin de determinar el valor promedio objeto del estudio que rige de la zona de negociación realizando un comparativo con inmuebles de similares características

Con la información recopilada, se realizó el siguiente cuadro comparativo para determinar el valor del metro cuadrado:

Referencia No	Oferta/ Vr. Canon x Mes	Superficie m²	\$/m² incluido IVA e impuestos municipales
1	22.770.000,00	220,00	103.500,00
2	10.879.000,00	210,00	51.805,00
3	38.370.789,00	632,00	60.713,00
4	23.000.000,00	385,00	59.740,00
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			68.940,00

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona e inmuebles similares de negociación es por la suma de \$ 68.940

Los valores anteriormente expuestos tienen incluido el IVA y los demás impuestos del Municipio de acuerdo a la normativa

arrendamiento así:

- Un primer pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del primer mes de arrendamiento por valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$46.000.000) correspondiente a dos (2) meses y al 50% del valor del contrato.
- Un segundo pago dentro de los primeros diez (10) días hábiles del tercer de arrendamiento mes después de acreditar el pago del impuesto predial correspondiente al año 2025 y se obtenga el certificado paz y salvo del mismo de por valor CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$46.000.000)) correspondiente a los dos (2) meses restantes y al 50% del valor del contrato restante.

Aclarando que el municipio cancelara el valor del canon por los todos los espacio o conceptos (metros referentes a locales, parqueaderos, baños y zonas comunes).

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de informe de actividades y/o de ejecucion del contrato
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda
- Certificacion de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato
- Presentacion de Factura y o cuenta de cobro cuando corresponda.
- Copia del RUT

PARAGRAFO PRIMERO: Sobre el valor a pagar durante la ejecución del contrato, EL MUNICIPIO aplicará las retenciones, descuentos, impuestos, a que haya lugar, ordenados por las normas pertinentes aplicables.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensual izado de Caja P.A.C. y al cumplimiento de los procedimientos presupuestales.

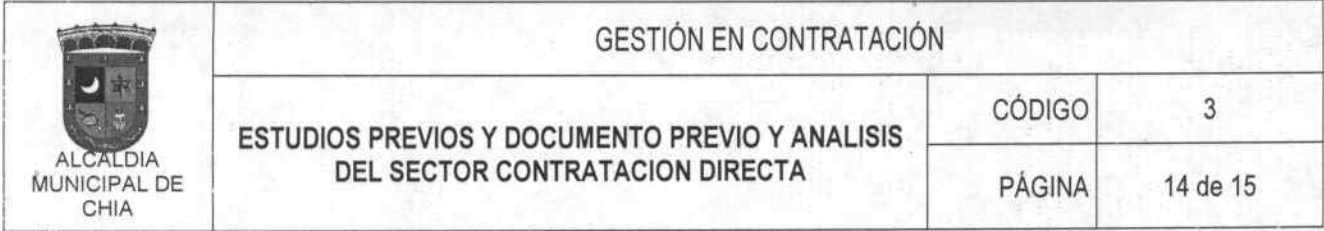
De conformidad con lo señalado en el Estatuto de Rentas Acuerdo 107 de 2016, Artículo 293.- EXCLUSIONES. <Articulo modificado por el artículo 11 del Acuerdo 114 de 2017. Quedan excluidos del cobro de la estampilla procultura y Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor, los contratos y/o de prestación de servicios, de igual forma el Artículo 319B. Parágrafo 1 Estarán exentos de la Tasa Pro-deporte y Recreación los convenios y contratos de condiciones uniformes de los servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y el servicio de la deuda pública.

EL CONTRATISTA pagará todos los impuestos, tasas, contribuciones y similares que se deriven de la celebración y ejecución del contrato, de conformidad con la ley colombiana:

IMPUESTOS MUNICIPALES	IMPUESTOS NACIONALES
2% Estampilla Pro-cultura (Todos los contratos)	Rete fuente (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)
3% Estampilla para el bienestar del adulto mayor (Todos los contratos)	Rete IVA (si practica IVA)
2.5 % tasa Pro-deporte (Todos los contratos)	ICA (Todos los contratos, varia el % de acuerdo con el contrato)

Nota: Los valores enunciados pueden variar en cualquier momento y se aplicarán los que se encuentren vigentes al momento de realizar el pago.

5.3 ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: APLICA. Los pagos del canon de arrendamiento serán cancelados en dos pagos anticipados.



Se debe tener en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, (...) es objetiva la selección en la cual la escogencia se presenta al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en cuenta consideración factores de afecto o de interés y en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación pues la contratación es con una persona natural o jurídica en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto a contratar y que este en capacidad de ejecutar el contrato.

IDONEIDAD: El oferente deberá acreditar ser el propietario del inmueble a arrendar o su apoderado o mandatario y adicionalmente debe acreditar que el inmueble ofertado cumpla con las especificaciones técnicas exigidas.

7. EL ANALISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerles a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

C		N		-		No.
General	General	General	General	General	Clase	
Interno	Externo	Externo	Externo	Externo	Fuente	
ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Etapas	
Operacional	estructural	estructural	estructural	Riesgos de naturaleza	Tipo	
fallas en los sistemas que afectan los servicios públicos por un tiempo mayor a 5 días	Fallas o daños estructurales del inmueble	Riesgos de naturaleza	Inundación por lluvias mayor a un 50% de las instalaciones		Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	
No contar con las Condiciones mínimas que permitan a los Funcionarios y visitantes ejercer las funciones	Imposibilidad de ocupar las instalaciones por falta de garantías para funcionarios y comunidad en general.		Imposibilidad de ocupar la instalación es por falta de garantías para los funcionarios y visitantes.		Consecuencia de la Ocurrencia del evento	
2	2	1	1		Probabilidad	
3	2	2	2		Impacto	
5	4	3	3		Calificación Total	
registro Moderado	registro bajo	registro bajo	registro bajo		Prioridad	
Contratista y entidad	Contratista	Contratista	Contratista		¿A quién se le asigna?	
Transferir el riesgo – solicitud antes los prestadores del servicio para intervención técnica	Intervención estructural en la edificación	monitoreo y arreglos locativos de tejados			Tratamiento/ Controles a ser implementados	
1	2	1	1		Impacto después del Tratamiento	
3	1	1	1		Probabilidad	
4	3	2	2		Impacto	
riesgo bajo	Riesgo bajo	Bajo	Bajo		Calificación	
					Calificación Total	
si	Si	Si	Si		¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	
Supervisor contrato	Arrendador	Arrendador	Arrendador		Persona responsable por implementar el tratamiento	
Cuando ocurra el siniestro	Cuando ocurra el siniestro	Cuando ocurra el siniestro	Cuando ocurra el siniestro		Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	
Al terminar el evento	Al terminar el evento	Al finalizar el contrato	Al finalizar el contrato		Fecha estimada en que se completa el tratamiento	
verificación por parte del supervisor	Verificación por parte del supervisor	Verificación por parte del supervisor	Verificación por parte del supervisor		¿Cómo se realiza el monitoreo?	
semanal	semanal	semanal	semanal		Periodicidad /Cuándo?	

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

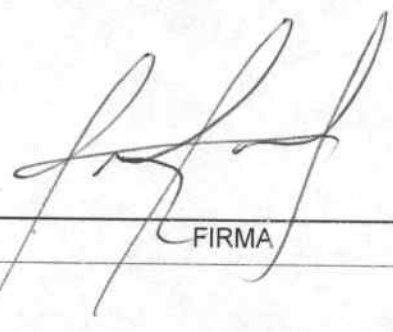
GARANTÍA SOLICITADA	CUANTÍA DEL AMPARO SUFICIENCIA DE LA GARANTÍA	VIGENCIA DEL AMPARO
Cumplimiento del contrato	Por el diez (10%) del valor del contrato	Por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.
Devolución del pago anticipado	Por el 100% del valor pago anticipado	Por el término de la duración del contrato y cuatro (4) mese más, 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

OSCAR FERNANDO AFANADOR BOHORQUEZ Director de Servicios Administrativos Elaboró Análisis del Sector y Estudios Previos REVISÓ Y APROBO FAUSTO ALEJANDRO AMAYA CASTRO Secretario General SECRETARÍA RESPONSABLE	 FIRMA  FIRMA
--	--