ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	1 de 14

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:	FEB 2023
Dependencia que elabora el estudio:	SECRETARÍA GENERAL-DIRECCION DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Modalidad de selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto de la contratación:	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE 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.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones"

En este sentido, las entidades territoriales deben observar y cumplir los fines del Estado, conforme lo consagra el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.

En consideración, el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece que le corresponde al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, "prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

El Artículo 315 de la Constitución Política, indica que corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que la alcaldía municipal en aras de dar cumplimiento de sus fines misionales, debe continuar con la prestación de sus servicios y atención a la ciudadanía, salvaguardando la salud de sus funcionarios y comunidad en general. Por tanto, se requiere contar con espacios suficientes y adecuados, garantizando el distanciamiento social.

En la actualidad el Municipio de Chía, no cuenta con suficientes bienes inmuebles para ubicar a los funcionarios adscritos a dependencias como la 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 Acción Social y otras dependencias.

Es de resaltar, que actualmente se encuentra en ejecución la obra de construcción del Centro Administrativo Municipal (CAM), con el cual se busca centralizar todas las dependencias del nivel central del municipio, con el fin de garantizar un servicio adecuado y una oportuna atención a los ciudadanos del municipio, disminuyendo desplazamientos y acercando a la comunidad a la administración. Sin embargo, hasta tanto, se entregue la citada obra, el municipio requiere de espacios fisicos adicionales para la ubicación de sus funcionarios. Ya que la Alcaldía Municipal de Chía cuenta con 3 edificaciones de concentración administrativa de su propiedad, con 13 dependencias, 46 oficinas y direcciones y con un aproximado de 648 funcionarios en la planta de personal, por estos motivos se ve la necesidad de adquirir predios en arriendo para satisfacer la necesidad de ubicación de los funcionarios en espacios adecuados.

Teniendo en cuenta la certificación del 18 de enero de 2023 emitida por la secretaria de Obras Públicas, la cual se adjunta a los estudios, la presente tiene como fin informar que el Centro Administrativo Municipal (CAM) tiene una fecha estimada de funcionamiento del 30 de octubre de 2023 y que tienen un avance de obra fisico del 95.03%,

Sin embargo, hasta tanto, se entregue la citada obra a satisfacción y adecuada, el municipio requiere de espacios fisicos adicionales para la ubicación de sus funcionarios y así seguir cumpliendo con las actividades programadas y el normal funcionamiento de la administración. Por ende, para el futuro contrato de arrendamiento se determina viable un plazo de ejecución inicial de 7 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 , se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, que cuente con un inmueble con espacios que faciliten el acceso a la comunidad y se encuentre ubicado en la zona urbana del Municipio de Chía, a fin de prestar un servicio eficiente a los ciudadanos, a su vez propiciar a los funcionarios y contratistas ambientes de trabajo en condiciones dignas, para que puedan desarrollar las actividades a su cargo en espacios adecuados, cumpliendo con los protocolos de

bioseguridad, en procura de minimizar los impactos que pueda llegar a ocasionar el hecho de no contar con la prestación de los servicios a cargo de la entidad.

Teniendo en cuenta que el inmueble seleccionado ya se encuentra adecuado para el funcionamiento de cada dependencia según sus necesidades, (espacios para oficinas, cableado estructurado, red de voz y datos) y no se hace necesario realizar ningún tipo de adecuación por parte de la Alcaldía Municipal de Chía.

El predio debe contar con 6 subdivisiones o espacios adecuados para las oficinas, con los servicios de cableado estructurada, red de voz y datos, buena iluminación artificial y natural.

Las dependencias se encuentran actualmente prestando sus servicios a la comunidad en el predio ubicado en la Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100, cumpliendo con excelentes condiciones como, infraestructura, ubicación, vías de acceso, zonas verdes y espacios adecuados para que los funcionarios cumplan con sus labores diarias y prestar un adecuado servició a la comunidad.

Las necesidades identificadas anteriormente, se encuentran incluidas dentro del Plan Anual de Adquisiciones de Alcaldía Municipal de Chía de la presente vigencia.

Se cuenta con la disponibilidad presupuestal para celebrar el presente contrato de Arrendamiento de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Dirección Financiera del municipio, documento que hace parte integral del presente contrato.

Que el inmueble ubicado en la Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 del Municipio de Chía, cumple con las especificaciones requeridas por la Secretaría General y la Dirección de Servicios Administrativos, ya que se ubica en un sector accesible, cuenta con vías que facilitan el acceso, los espacios son suficientes para el número de funcionarios y usuarios, así mismo cuenta con buena iluminación y ventilación, espacio para parqueo y acceso para personas en condición de discapacidad.

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

2.1 OBJETO A CONTRATAR:

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE 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.

2.2. Clasificación UNSPSC:

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

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

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMERA (1) CONSTRUCCIÓN	CARACTERÍSTICAS SEGUNDA (2) CONSTRUCCIÓN
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.	DOS INMUEBLES DE UN (1) PISO CADA UNO, DE USO COMERCIAL Y/O INSTITUCIONAL UBICADO EN LA ZONA URBANA DE CHÍA, CON UN AREA DE TOTAL DE :1.562.00 M2	AREA CONSTRUIDA DE 201.94 M2	AREA CONSTRUIDA DE 469.24 M2
		ESPACIO PARA UBICACIÓN DE ONCE (11) PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE NOVENTA (90) PUESTOS DE TRABAJO
		SEIS (6) BAÑOS INCLUIDOS LOS DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD	SEIS (6) BAÑOS
		PARQUEADERO VEHÍCULOS Y BICICLETAS	PARQUEADERO VEHÍCULOS Y BICICLETAS
		AREA PARA CAFETERÍA	AREA PARA CAFETERÍA
		RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA	RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA

75

1. Inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Chía, con vías de acceso, Barrio Centro.
2. El inmueble debe contar con dos construcciones, teniendo como fin el de ubicar en una de ellas el dirección de acción social, ya que esta necesita un poco más de privacidad por los temas y servicios que presta a personas en estado de vulnerabilidad, debe de ser de uso comercial y/o institucional, área mínima de 1.562 metros cuadrados, distribuido en espacios para oficinas para adecuación de puestos de trabajo, doce baños, parqueadero para vehículos, espacio para cafetería, parqueadero para bicicletas, sala de juntas, recepción,
3. El inmueble debe contar con servicios públicos domiciliarios básicos y esenciales como alcantarillado, acueducto, luz, redes de voz y datos para uso de internet y telefonía.
4. El pago de las facturas debe ser realizado por el arrendatario.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de los principios de eficiencia , eficacia y economía, el municipio realizó el presente análisis sobre la necesidad de contratar el ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE 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. Una vez verificadas las condiciones técnicas, de distribución, localización, acceso y ubicación, la Secretaría General, en consideración a que la Administración Municipal no cuenta con los espacios físicos suficientes para la ubicación de las dependencias y oficinas ya nombradas, consideran que el inmueble a contratar ubicado en el centro urbano del municipio de Chía identificado con la nomenclatura Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 en el centro urbano, cumple con lo requerido por el Municipio,

2.4 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCION CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCION.

NO APLICA

2.5 LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

- Fotocopia simple de la Escritura del inmueble
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no mayor a un (1) mes
- Copia simple del pago del impuesto predial del inmueble última vigencia
- Copia simple del avalúo comercial del inmueble.
- Copia de los planos de ubicación y distribución del predio.
- Estudio y/o informe de seguridad y salud en el trabajo.
- Copia simple de los servicios públicos de aseo, energía, acueducto y alcantarillado.

2.6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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

1) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en el Municipio de Chía, de acuerdo a las características establecidas en el punto 2.3 ESPECIFICACIONES del Estudio Previo.
2) Entregar al Municipio el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de conservación, servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes, en donde se especifique estado de conservación de las áreas que integran el inmueble.
3) Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos en buen estado de conservación y servicio, para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
4) Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento ubicado en la Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 Barrio Centro en el municipio de chía, de acuerdo a las características establecidas en el estudio previo y requeridas por el municipio.
5) Librar a la entidad de toda perturbación en el uso y goce del inmueble y adelantar las acciones judiciales que sean necesarias para garantizarlo.
6) Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos y demás gravámenes a que haya lugar.
7) Otorgarle al Municipio un plazo no inferior a TREINTA (30) días hábiles, para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin que ello genere costos adicionales para la entidad por ningún concepto.
8) Permitir a la administración municipal realizar las adecuaciones necesarias dentro del inmueble, para que sea funcional de acuerdo a la necesidad del servicio de la entidad.
9) Realizar las reparaciones estructurales y locativas necesarias de forma inmediata al inmueble objeto del contrato, que se originen por hechos de caso fortuito, fuerza mayor y/o de la mala calidad del inmueble arrendado; si fuere el caso, para asegurar su uso sin restricciones.
10) Realizar todas las reparaciones necesarias y de uso al inmueble arrendado que afecten la perfecta ejecución del objeto contractual y la salud de quienes hacen uso de este inmueble.
11) Realizar visitas y entrega informes periódicos del estado del inmueble, así como de los arreglos y mantenimientos realizados en el predio.
12) Hacer las fumigaciones necesarias y periódicas al inmueble arrendado con el fin de mantener libre de plagas

las áreas que lo integran.

13) Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra el Municipio, por causa o con ocasión del contrato.
14) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
15) Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
16) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
17) Informar oportunamente al Municipio sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
18) Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el supervisor del contrato y el Municipio de Chía.
19) Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte del Municipio (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
20) Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a 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, el Decreto 1703 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social integral, parafiscales e impuestos a que haya lugar; vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
21) Presentar las facturas y/o cuentas de cobro del canon de arrendamiento, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
22) Constituir y mantener vigentes las garantías para su aprobación a través de la oficina de Contratación.
23) Acatar que, en caso de terminación anticipada del contrato, será aceptado y no existirá ningún tipo de indemnización por ninguna de las partes.
24) Las demás que por ley o contrato le corresponda.

2.6.1.1 OBLIGACIONES GENERALES

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

2.6.1.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

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

1. Expedir el registro presupuestal del presente contrato a través de la Dirección Financiera de la Secretaría de Hacienda.
2. Suscribir el acta de inicio
3. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
4. Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
5. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Cancelar las respectivas facturas de los servicios públicos que utilice durante la vigencia del contrato.
10. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso.
11. Efectuar oportunamente las reparaciones locativas que le corresponden, distintos a los derivados del uso y desgate normal del inmueble.
12. 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.
13. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
14. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
15. Restituir los inmuebles al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en el que fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
16. Suscribir el acta de terminación y liquidación a través del supervisor designado.

2.7 **TIPO DE CONTRATO:** ARRENDAMIENTO

2.8 **LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** En el inmueble ubicado en Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 Barrio Centro del Municipio de Chía.

2.9 **PLAZO DE EJECUCIÓN:** SIETE (7) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.10 **SUPERVISOR DEL CONTRATO:** La supervisión técnica y financiera del presente contrato estará a cargo de un técnico operativo de la Dirección de Servicios Administrativos y/o a quien se designe por parte del Director(a) de la Dirección de servicios Administrativos..

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

3.1 **MODALIDAD DE SELECCIÓN:** Contratación Directa, causal de preceptuado en el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y por lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

3.1.1. JUSTIFICACION: La modalidad fue establecida tomando como referencia la necesidad que se pretende satisfacer, la naturaleza y el objeto a contratar, las obligaciones y el valor del presupuesto oficial.

3.2 **FUNDAMENTO JURÍDICO**: La selección del contratista es por la modalidad de Contratación Directa, Por las condiciones y características del objeto del contrato corresponde a un contrato de arrendamiento, razón por la cual nos acogemos a lo preceptuado por el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 d 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

(...) 2 DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN descritas en la ley 1150 de 2007 la cual señala: "El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015.Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

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, Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Participación Ciudadana y Acción Comunitaria, Oficina de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC),

28

oficina Asesora de Comunicación, Prensa y Protocolo, Dirección de Acción social

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, 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.**, 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 **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 DE OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE LLEGUEN A REQUERIR;** se requiere el arrendamiento de un bien inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el funcionamiento de las oficinas anteriormente nombradas.
2. La solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la Entidad suscribe un contrato de arrendamiento observando lo dispuesto en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, con las siguientes características:

OBJETO	TIPO Y CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	CARACTERÍSTICAS PRIMERA (1) CONSTRUCCIÓN	CARACTERÍSTICAS SEGUNDA (2) CONSTRUCCIÓN
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.	**USO:** Comercial / Institucional con dos construcciones **UBICACIÓN Y ACCESO:** Con vias de acceso, ubicado en la zona urbana del Municipio de Chia con un área mínima de construcción de 671.18 m2. **SERVICIOS Y COMPLEMENTOS:** Servicios Públicos De Luz, Acueducto y Alcantarillado. Adecuada ventilación, Buenas condiciones de iluminación natural y artificial, conexión de cableado estructural para voz y datos rampas que permita el acceso de las personas en condición de discapacidad	AREA CONSTRUIDA DE 201.94 M2	AREA CONSTRUIDA DE 469.24 M2
		ESPACIO PARA UBICACIÓN DE ONCE (11) PUESTOS DE TRABAJO	ESPACIO PARA UBICACIÓN DE NOVENTA (90) PUESTOS DE TRABAJO
		SEIS (6) BAÑOS INCLUIDOS LOS DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD	SEIS (6) BAÑOS
		PARQUEADERO VEHÍCULOS Y BICICLETAS	PARQUEADERO VEHÍCULOS Y BICICLETAS
		AREA PARA CAFETERÍA	AREA PARA CAFETERÍA
		RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA	RECEPCIÓN Y SALA DE ESPERA

3. Estar ubicado en el perimetro urbano del Municipio de chía con uso del suelo institucional y/o comercial
4. El inmueble debe contar con dos construcciones, de uso comercial y/o institucional, área mínima de 1.562 metros cuadrados, distribuido en espacios para oficinas para adecuación de puestos de trabajo, doce baños, parqueadero para vehículos, espacio para cafeteria, parqueadero para bicicletas, sala de juntas, recepción
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. Conexión de cableado estructura para voz y datos.
9. Que se encuentre en un estado bueno de conservación
10. Deberá contar con un área mínima construida 671.18 m2.

En el presente análisis se tuvo en cuenta la revisión histórica y comparativo de contratos celebrados por el Municipio en años anteriores, con similar objeto encontrando lo siguiente:

79

AÑO	NO. DE CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	CUANTÍA	DURACIO N
2020	001-2020	INFRAESTRU CTURA Y SUMINISTROS DAVAN SAS	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN, SECRETARÍA DE SALUD, SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OTRAS DEPENDENCIAS. -	$670,986,950	10 MESES
2021	197-2021	INVERSIONES 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.	$ 432.287.080	10 MESES
2022	640-2022	MARIA ISABEL CORTES LOPEZ	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PÉRIMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHIA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE DEFENSA JUDICIAL ASESORA DEL DESPACHO, OFICINAS DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO, OFICINAS DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OTRAS DEPENDENCIAS QUE SE REQUIERAN	$ 130.841.050	6 MESES Y 8 DIAS

3. Que, en el año anterior, la entidad para suplir esta necesidad suscribió el contrato de arrendamiento 594-2022, el cual se ha ejecutado con resultados satisfactorios, facilitándole a 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 Acción social,** cumplir el cometido en la atención a la población del municipio de Chía, por lo que resulta viable y conveniente suscribir un nuevo contrato de arrendamiento para este mismo inmueble en procura de la continuidad en el apoyo institucional y servicio a cargo del Municipio.

   En consideración, la solución técnica de la necesidad que se pretende satisfacer, se obtendrá si la entidad suscribe un contrato de arrendamiento observado lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015. Es por ello que se ha determinado suscribir un nuevo contrato con el mismo contratista, para el inmueble ubicado en la Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 Barrio Centro.

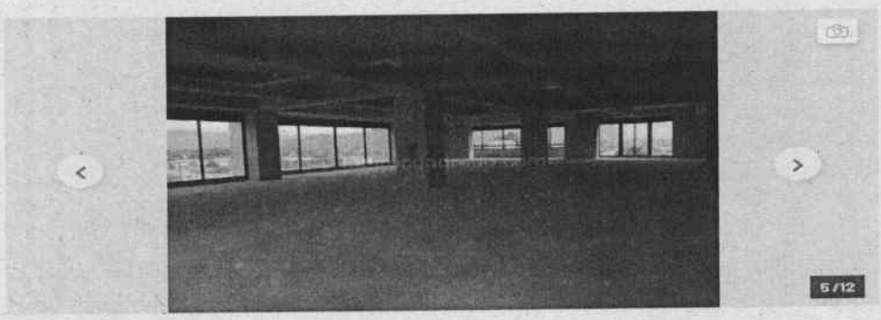
4.1. ESTUDIO DEL MERCADO

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

REFERENCIA 1

Oficina en Venta y Arriendo, Chia

Chia **Area 632 m²**



Área construida **632 m²** | 2 Baños | 4 Estrato

Datos principales del inmueble

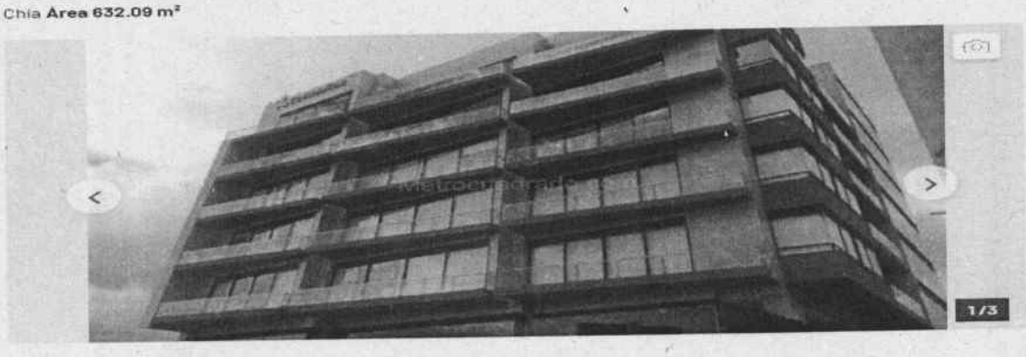
Codigo inmueble 3563-M2186664	Barrio comun chia	Barrio catastral CHIA	Precio $5.372.000.000
Antigüedad Entre 0 y 5 años	Area construida 632 m²	Area privada 632 m²	Valor arriendo $48.885.200
Parqueaderos 4			

80

REFERNCIA 2

Oficina en Venta y Arriendo, Chia

Chia **Área 632.09 m²**



Área construida **632.09 m²** | **5** Estrato

Datos principales del inmueble

Código inmueble 376-4535	**Barrio común** Chia	**Barrio catastral** CHIA	**Precio** $5.372.765.000
Antigüedad Entre 0 y 5 años	**Área construida** 632.09 m²	**Área privada** 632.09 m²	**Valor arriendo** $41.085.850
Valor administración $6.320.000			

REFERNCIA 3

Oficina en Arriendo, VIA CENTRO CHIA CAJICA

Chia **Área 529 m²**



Área construida **529 m²** | **4** Estrato

Datos principales del inmueble

Código inmueble 432-1578	**Barrio comun** VIA CENTRO CHIA CAJICA	**Barrio catastral** VIA CENTRO CHIA CAJICA	**Antigüedad** Entre 0 y 5 años
Area construida 529 m²	**Área privada** 529 m²	**Valor arriendo** $27.950.000	**Valor administración** $3.068.000

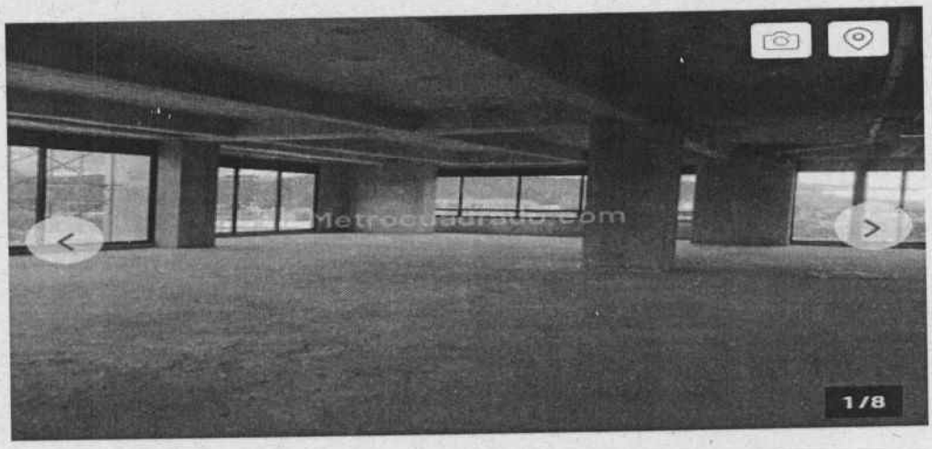
81

REFERENCIA 4

Oficina en Arriendo, Chia

Chía **Área 400 m²**

Fe



Área construida
400 m²

Datos principales del inmueble

Código inmueble
376-4535

Barrio común
Chia

Antigüedad
Entre 0 y 5 años

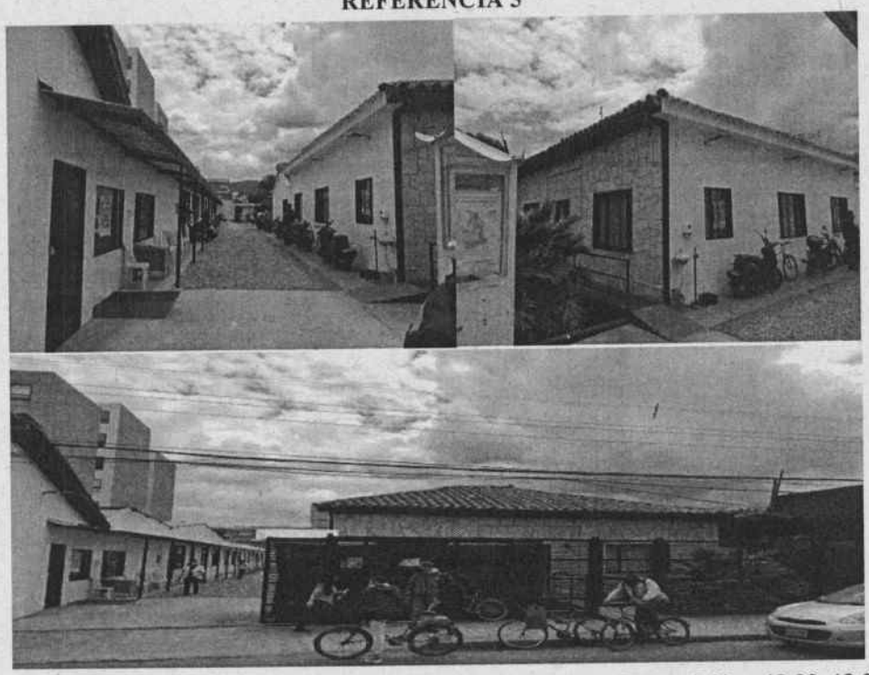
Área construida
400 m²

Área privada
400 m²

Valor arriendo
$26.000.000

Valor administración
$4.000.000

REFERENCIA 5



La entidad solicitó preventa y avaluó comercial del bien inmueble ubicado en Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100, descrito en las escrituras públicas N.º 3554 del 26 de diciembre de 2019 con matrícula inmobiliaria 50N-87068 y la cédula catastral 01-00-0060-0007-000, el cual consta con una extensión superficiaria de novecientos dos metros (902.00 m2) y se encuentra con los siguientes linderos: POR EL NORTE: con el predio 01-00-0060-0008-000. POR EL SUR: con el predio 01-00-0060-0006-000. POR EL ORIENTE: con el predio 01-00-0060-0006-000. POR EL OCCIDENT: con la carrera séptima (7).

Escritura pública N.º 076 del 21 de enero de 2020 con matrícula inmobiliaria 50N-297124 y la cédula catastral 01-00-0060-0008-000, el cual consta con una extensión superficiaria de seiscientos cuarenta y dos punto setenta y tres metros (642.73.00 m2) y se encuentra con los siguientes linderos: POR EL NORTE: en sesenta y dos metros don diez centímetros (62.10mts), con la finca de Elvira Morales y José santos Garzón. POR EL ORIENTE: En diez metros con treinta y cinco centímetros (10.35 mts), con la finca denominada la Victoria de propiedad de Enrique Pardo D. POR EL SUR: En sesenta y dos metros con diez centímetros (62.10 mts), con finca de propiedad de Marco T González. POR EL OCCIDENT: En Diez metros con treinta y cinco centímetros (10.35 mts), con la carrera Séptima o Avenida Bolívar.

El propietario del predio presentó el valor de la oferta que corresponde a $ 40.341.395 teniendo como resultado el valor del metro cuadrado en $ 60.105, 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
1	$ 48.885.200,00	632,00	$ 77.350,00
2	$ 47.405.850,00	632,09	$ 74.999,00
3	$ 31.018.000,00	529,00	$ 58.635,00
4	$ 30.000.000,00	400,00	$ 75.000,00
5	$ 40.341.395,20	671,18	$ 60.105,00
Valor promedio metro cuadrado para arrendamiento			$ 69.218.00

Nota: El cuadro presentado es un resumen del comparativo realizado por la Entidad, el cual hace parte de los documentos del presente proceso y se encuentra en el Anexo No.2

Por lo anterior, se determinó que el valor promedio del metro cuadrado, objeto del estudio que rige en la zona de negociación es por la suma de **SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIECIOCHO PESOS M/CTE ($ 69.218.00)**

Aclaramos que la oferta emitida por el señor RITO WILMER MELO CANO, es la más favorable para el municipio, ya que dentro de la propuesta se compromete a entregar 671.18 m², por un valor de $ 60.105 el metro cuadrado, el cual es menor al del promedio del estudio de mercado realizado por la entidad, cual arroja como valor del metro cuadrado de $69.218 M/cte, por lo anterior el canon de arrendamiento mensual para el presente proceso es de CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($40.341.395).

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

5.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 282.389.766) incluidos todos los impuestos a que haya lugar y gastos directos e indirectos en que deba incurrir el contratista.

5.1.2. JUSTIFICACION:

Para determinar el valor del contrato, se solicitó el avalúo comercial a señor RITO WILMER MELO CANO, con el fin de poder determinar el valor del posible contrato; teniendo en cuenta que dicho inmueble se encontraba arrendado al Municipio, y que este es un nuevo proceso de contratación, se da cumplimiento al artículo 20 de la Ley 820 de 2003, donde el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100% del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año anterior, se determinó de mutuo acuerdo entre el arrendador y el arrendatario realizar un incremento del 6% sobre el valor del canon de arrendamiento del contrato anterior y no el 13.12% del IPC del año 2022, teniendo en cuenta lo anterior la suma de pagos mensuales corresponde a $ 40.341.395 pesos m/cte, para un total de $ 282.389.766 pesos m/cte., el cual teniendo en cuenta los aspectos que anteceden se encuentra coherente y proporcional a la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato, el régimen tributario del arrendador según el RUT y los Riesgos identificados para el proceso de contratación, análisis que se muestra a continuación:

AVALUO COMERCIAL	2022	2023	
	VALOR MENSUAL CANON 2022 INCLUIDO IVA	VALOR MENSUAL CANON 2023 CON AUMENTO DEL 6 %	VALOR TOTAL SIETE (7) MESES
$ 4.112.065.638	$ 38.057.920	$ 40.341.395,20	$ 282.389.766

Así mismo, dando cumplimento 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".* Y el ***'ARTÍCULO 20. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO***. *Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley. El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación"*, y en concordancia con la Circular 001 de 2017, expedida por la oficina de contratación de la Alcaldía Municipal de Chía Cundinamarca. Donde se tomó como referencia el promedio de los valores de datos de inmuebles de características similares y que llegaran a satisfacer la necesidad de la entidad y la oferta junto con el respectivo avaluó solicitado por la Entidad. El valor se estableció de acuerdo con el análisis del mercado realizado en el numeral 4.1 del presente documento.

Se deja constancia que revisada la oferta de oficinas y edificios de oficinas en el municipio de Chía, se encontró que la misma aumenta en las zonas que distan del centro de la ciudad, ubicándose sobre la vía Chía –Cajicá y el barrio 20 de julio , motivo por el cual se considera como mejor opción para satisfacer la necesidad de funcionamiento de las dependencias, continuar con el inmueble ubicado en la Carrera 7 Nos. 12-80, 12-84, 12-94 y 12-100 barrio centro ofrecido por el señor RITO WILMER MELO CANO no solo por cumplir con las especificaciones técnicas mínima requeridas para espacios y ubicación de cada una de las dependencias y oficinas, sino porque se garantiza menos distancia entre las demás sedes que ocupan otras dependencias de la Administración Central, ya que se encuentra en el perímetro urbano, en la zona centro del municipio, adicional tiene mejores vías de acceso y esta cerca al transporte público, lo que facilita ala movilidad de la comunidad en general.

El valor total del presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma de **DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($ 282.389.766)** 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.

5.1.3. FUENTE DE RECURSOS:

Para la suscripción del presente contrato se cuenta con la disponibilidad presupuestal expedida por la Secretaría de Hacienda:

CDP No.2023000458 de fecha 14/02/2023			
RUBRO	FUENTE	NOMBRE	VALOR
21212.1.2.02.02.007	1101	Servicios financieros y servicios conexos, servicios mobiliarios y servicios de leasing Fuente : libre asignación	$ 282.389.800

5.2 FORMA DE PAGO El Municipio cancelará el valor total del contrato en dos (2) pagos anticipados a título de canon de arrendamiento de la siguiente manera:

1. El primer pago se realizará Dentro de los primeros diez (10) días hábiles después de acreditar el pago del impuesto predial del año 2023 y se obtenga el certificado paz y salvo del mismo, por un valor de $ 141.194.883

2. El según pago se realizará dentro de los primeros diez (10) días hábiles en el quinto mes de arrendamiento, por un valor de $ 141.194.883.

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).

Lo anterior contado a partir de la suscripción del acta de inicio y del acta de entrega del inmueble por parte del contratista, adjuntando los siguientes documentos:

- Presentación del acta de entrega del bien inmueble.
- Certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato,
- Presentación de factura cuando corresponda y copia del Rut
- Presentación del pago de seguridad social y/o documentos del contador público según corresponda
- Acreditación de pagos de seguridad social integral.

5.3 ANTICIPO / PAGO ANTICIPADO: APLICA, para los dos pagos.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

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.

EXPERIENCIA: N/A

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 2.2.1.1.1.6.3 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.

85

MATRIZ DE RIESGOS

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

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

1) Cumplimiento del contrato	Por el diez (10%) del valor del contrato, por el término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de la expedición de las garantías.
2) Devolución del pago anticipado	Por el 100% del valor pago anticipado, por el término de la duración del contrato, a partir de la expedición de la garantía.

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

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

ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIA	GESTIÓN EN CONTRATACIÓN		
	ESTUDIOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA	CÓDIGO	GEC-FT-77-V1
		PÁGINA	14 de 14

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

DIANA FERNANDA RODRIGUEZ TENJO Directora de Servicios Administrativos Elaboró Análisis del Sector y Estudios Previos REVISÓ Y APROBO	FIRMA:
ADRIANA ESMERALDA CAMEJO RIOS Secretaria General SECRETARÍA RESPONSABLE	FIRMA:

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